Gemeente Zandvoort



Zandvoort
Masterplan Louis Davidscarré
Definitief Ontwerp

Oktober 2006

Voorwoord

Voor u ligt het Masterplan Louis Davidscarré: een volgende stap in de voorbereidingen op de stedenbouwkundige vernieuwing van het Louis Davidscarré.

Dit masterplan maakt duidelijk wat de nieuwe kaders zijn voor de wenselijke ontwikkeling van dit voor Zandvoort zo belangrijke gebied. Kaders waarover de gemeenteraad lang gesproken heeft en waarvan de debatten gericht zijn geweest op het maximaal benutten van de ontwikkelkansen die het gebied voor de badplaats heeft. Zéér economisch is met de schare grond omgesprongen. Dubbel en zelfs driedubbel grondgebruik zijn hiervan het resultaat.

De inspraak op het voorlopig ontwerp masterplan, begin 2005, leidde tot een stevig politiek debat over verschillende aspecten, onder meer de verkeersafwikkeling en de massaliteit van de gebouwen. Er volgde een heroriëntatie op onderdelen van de plannen. In januari 2006 is een oplossingsrichting gepresenteerd aan raadsleden. Deze viel in goede aarde, vooral omdat de menselijke maat de standaard was geworden. Er kwam groen licht voor een verdere uitwerking. Het resultaat ligt nu voor u.

Toen ik als projectwethouder aantrad in april 2006 kreeg ik met het project Louis Davidscarré een prachtig project in handen dat van groot belang is voor Zandvoort. Ik vind het inspirerend om mee te maken hoe de kaderstelling van de raad heeft geleid tot een masterplan waarvan iedereen zal kunnen zeggen dat er goed geluisterd is naar de wensen van de raad en bevolking.

De Brede School en de geplande parkeergarage zijn ongetwijfeld ambitieus. Binnen het masterplan ziet u een verdere uitwerking van deze twee prominente projectonderdelen. Er is veel aandacht besteed aan wat de vakman noemt de ruimtelijke kwaliteiten en de manier waarop beiden worden ingepast in de bestaande omgeving.

Ik ben overtuigd van de kwaliteit van dit plan en de kwaliteitsimpuls die er vanuit gaat. Zandvoort zit in de lift en een stedenbouwkundige vernieuwing zoals vervat in dit masterplan brengt de badplaats op een nieuw hoger plan. Het is nu aan de raad om het masterplan vast te stellen.

Wethouder W.W.S. Tates
Projectwethouder Louis Davidscarré



Inhoud



Zandvoort
Manege
Bungalowpark
Zuiveringtinst
Visschers pad
Golfterrein
Golfterrein
Pl 65
Pl 66
Pl 67
Pl 67
Reddingboot
Paviljoen Zuid
De Vlaaije
Brederodepad
Duinhof
Noordoosterkanaal
4.2
4.2

Inleiding

In Zandvoort wordt al heel lang gesproken over de herontwikkeling van het gebied Louis Davidscarré. Op 4 februari 2003 heeft de gemeenteraad besloten tot de start van de planontwikkeling voor het Louis Davidscarré. Als resultaat van dit besluit ligt nu dit Masterplan Louis Davidscarré voor. Het masterplan is de vertaling van de ruimtelijke, programmatische en technische randvoorwaarden en uitgangspunten die aan de herstructurering van het Louis Davidscarré worden gesteld.

Belangrijke onderdelen van het Louis Davidscarré vormen de realisatie van een Brede School, een grote openbare parkeergarage, detailhandel en een groot aantal woningen.

Na verwerking van binnengekomen inspraakreacties op het voorlopige ontwerp masterplan is een kwalitatief hoogwaardig masterplan voor het centrum gereed gekomen. Een nieuw plan dat goed aansluit bij de kleinschaligheid in het centrum, met aantrekkelijke verblijfsgebieden met een hoge gebruikskwaliteit.


ZANDVOORT

Opgave 1

1.1 Probleemstelling

Binnen het huidige Louis Davidscarré bestaat een groot aantal knelpunten. Het plangebied wordt gedomineerd door de overmaat van de Prinsesseweg, de verschillende bouwstijlen van de bebouwing en het busstation.

Het Raadhuisplein, grensgebied van het Louis Davidscarré wordt niet als een prettig verblijfsplein ervaren, terwijl het centraal gelegen is in Zandvoort en het een koppelstuk van het winkelgebied vormt. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de grote openingen tussen de huidige bebouwing die het plein begrenst.

De uitstraling van het busstation en de monotone gevels van de expeditie van Albert Heijn en het postkantoor aan de Louis Davidsstraat zijn ondermaats. Albert Heijn heeft de voorkeur uitgesproken voor een nieuwe winkel met een goede autobereikbaarheid. Als Albert Heijn zich buiten het Louis Davidscarré vestigt, komt de middenstand op de Grote Krocht onder druk te staan, hetgeen niet wenselijk is. Het postkantoor is door TPG verkocht aan een ontwikkelaar. De baliefunctie zal verdwijnen. Op termijn is dit ook te verwachten voor de bestelfunctie. Het is uiteraard wenselijk om de herontwikkeling van het postkantoor te laten passen in de totaalontwikkeling van het Louis Davidscarré.

De Prinsesseweg heeft een overmaat en wordt gedomineerd door het beeld van veel geparkeerde auto’s en weinig groen. De Mariaschool en de Hannie Schaftschool zullen opgaan in een Brede School met een beperkter grondoppervlak. De vierentwintig rug-aan-rug woningen tussen de Prinsesseweg en de Koningstraat zijn aan het einde van hun levensloop en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd.

Louis Davidsstraat







Tenslotte herbergt het Louis Davidscarré een breed scala aan maatschappelijke activiteiten welke vooral plaatsvinden in de verouderde bebouwing van het Gemeenschapshuis en De Krocht. In het Gemeenschapshuis is tevens de VVV gevestigd. De zichtbaarheid van de VVV op deze locatie laat sterk te wensen over.

1.2 Doelstelling

De herontwikkeling van het Louis Davidscarré dient te leiden tot het (goeddeels) oplossen van de hiervoor beschreven knelpunten. Daarbij is de stapeling van wensen dusdanig groot, dat keuzes gemaakt zullen moeten worden over op welke plek welke functies en in welke omvang mogelijk en wenselijk zijn. Daarbij dient een duurzame en betaalbare parkeeroplossing gerealiseerd te worden. De herontwikkeling van het Louis Davidscarré dient een kwaliteitsimpuls te geven aan het centrum van Zandvoort en aan Zandvoort als geheel.

1.3 Proces

De planvorming voor het Louis Davidscarré is zeer complex. Een aantal belangen staat haaks op elkaar. De wens van een hoogwaardig kwalitatief openbaar gebied en een sociaal woningbouwprogramma verhoudt zich slecht tot de vereiste economische uitvoerbaarheid, evenals de wens tot een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing. Het eventueel verplaatsen van Albert Heijn binnen het Louis Davidscarré wordt als bedreigend ervaren voor het functioneren van de Grote Krocht, terwijl het in enige vorm handhaven van Albert Heijn op de huidige locatie leidt tot een minder optimale parkeer- , expeditie- en winkeloplossing. Een totale vernieuwing van de supermarkt, aan de Grote Krocht, biedt de mogelijkheid tot herstructureren van de kwalitatief arme gevels aan de zuidzijde van de Louis Davidstraat. Dit houdt echter ook een tijdelijke noodlocatie voor de supermarkt in.

In de planvorming is zoveel mogelijk aandacht besteed aan het verkrijgen van draagvlak voor dit project. Daartoe is een projectteam gevormd, waarin naast ambtelijke vertegenwoordiging en ingehuurde expertise ook grondeigenaren zitting hadden. In de projectgroep was tevens de voorzitter van de werkgroep Brede School vertegenwoordigd. Deze werkgroep bestaat onder andere uit vertegenwoordigers van de Mariaschool, de Hannie Schaftschool, de bibliotheek, peuterspeelzalen en het kinderdagverblijf.
In maart 2003 zijn reeds oriënterende gesprekken gevoerd met enige middenstanders van de Grote Krocht en met het Ondernemersplatform Zandvoort.

Vervolgens is, op basis van de door de gemeenteraad geformuleerde projectopdracht, de bij de gemeenteraad levende wensen, de bij de project- en werkgroep betrokken partijen en in de gesprekken opgedane indrukken, een vlekkenplan opgesteld. Dit vlekkenplan geeft een grove weergave aan waar bebouwing wel en niet wenselijk is, op basis van ruimtelijke analyses en een stedenbouwkundige visie. Het vlekkenplan doet geen uitspraken over welke functie op welke plek kan worden gerealiseerd. Wel is in dit vlekkenplan de plek voor de Brede School gemarkeerd. Het vlekkenplan kent nog een grote mate van flexibiliteit. Op 26 mei 2004 is het vlekkenplan in de commissie Thema's en Projecten behandeld en vrijgegeven voor inspraak. Reden hiervoor was, dat in de uitwerking van vlekkenplan naar masterplan het niet mogelijk was alle opties open te houden. Dit zou er impliciet toe kunnen hebben geleid, dat als alleen het masterplan voor inspraak zou worden voorgelegd een aantal essentiële keuzes al zou zijn gemaakt en slechts op ondergeschikte elementen inspraak nog mogelijk zou zijn. Op 10 juni 2004 heeft deze (voor-) inspraak plaatsgevonden. Naar aanleiding van deze (voor-)inspraak zijn een aantal deelstudies verricht naar specifieke onderdelen van het Louis Davidscarré. Tevens is met alle ondernemers op de Grote Krocht individueel gesproken, waarna op 28 september 2004 een workshop is gehouden voor deze ondernemers, tezamen met vertegenwoordigers van Ondernemersplatform Zandvoort, Kamer van Koophandel en Ahold.







In juni 2004 is een parkeerstudie opgesteld met een tiental verschillende parkeerscenario's. Op 4 oktober 2004 zijn de resultaten en de consequenties van de verschillende scenario's toegelicht in de commissie Thema's en Projecten. De wens van de gemeenteraad voor een parkeervoorziening onder de Brede School en de consequenties hiervan hebben geleid tot het ontwerp van dit masterplan voor het Louis Davidscarré.
Op basis van het geleverde commentaar bij de (voor-)inspraak en de naar aanleiding daarvan verrichte deelstudies zijn in het voorlopig ontwerp masterplan de bebouwingscontouren voorgesteld, waarbinnen verschillende functies mogelijk zijn.

Het voorlopig masterplan van het Louis Davidscarré heeft tot 31 maart 2005 ter inzage gelegen. In de hierop ingediende reacties werd met name kritiek geleverd op de grootschaligheid en de verkeersafwikkeling van het plan. Naar aanleiding hiervan is besloten om over te gaan tot herbezinning van het voorlopig ontwerp Masterplan LDC voor wat betreft de schaal en de stedenbouwkundige- en ruimtelijke aspecten.
In een hieruit voortvloeiende knelpuntennota zijn de diverse knelpunten uitgelicht en nieuwe beleid (zoals de Retailvisie en actualiatie van het GVVP) ingepast.

Tegelijkertijd met het opstellen van het masterplan werd in de gemeente gewerkt aan de actualisatie van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, waarbij de gevolgen van de gewenste ontsluitingsroutes en parkeeroplossingen binnen het Louis Davidscarré zijn aangegeven.
Onderzoek naar de verkeerscirculatie, als gevolg van het toegenomen programma en de invloed op de omgeving, heeft er vervolgens toe geleid dat de gemeenteraad heeft besloten om de Prinsesseweg (tussen Koninginneweg en de Tolweg) niet open te stellen voor alle verkeer; alleen voor de bus, in twee richtingen, langzaamverkeer en bestemmingsverkeer (vergunninghouders). Voor de ontsluiting van het Louis Davidscarré moet de huidige verkeersinfrastructuur de verwachte toename aan verkeer op kunnen vangen. Voorgesteld wordt om de parkeergarage onder het gebied zo direct mogelijk te ontsluiten, via de Cornelis Slegersstraat.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot enkele ruimtelijke verschuivingen binnen het plangebied en resulteert dit nu in een aantrekkelijk en kwalitatief masterplan Louis Davidscarré.

De totale realisatiefase van het Louis Davidscarré zal naar verwachting circa tien jaar duren. Hierbij zal de Brede School als 1e fase tot uitvoering worden gebracht, om in 2009 gereed te kunnen komen.





Plangebied 2

Het plangebied Louis Davidscarré is in het centrum van Zandvoort gelegen en wordt begrensd door de Grote Krocht, Louis Davidsstraat, Schoolplein, Koningstraat, Koninginneweg en de Cornelis Slegersstraat. In de afbeelding onder is de begrenzing van het plangebied weergegeven. Een aantal gebouwen binnen deze begrenzing is niet bij de planvorming betrokken. Hiervoor is gekozen omdat het bij deze panden veelal ging om sterk versnipperd bezit of om technisch moeilijk verplaatsbare objecten. Dat wil niet zeggen dat herontwikkeling van deze bebouwing niet gewenst is. Het op voorhand betrekken van deze percelen bij de planontwikkeling zou echter hebben geleid tot een nog grotere complexiteit, hetgeen een verhoogd afbreukrisico met zich zou hebben meegebracht.




Gemeente Zandvoort
Actualisatie GVVP Zandvoort 2005
13 december 2005
ZANDVOORT IN HET DUIN
Groenbeleidsplan gemeente Zandvoort
HOLLANDSCHAP
Beeldkwaliteitplan Zandvoort
Beleid in Hoofdlijnen
Structuurschets
Zandvoort

Beleid 3

Europese wetgeving

Voor de Habitatrichtlijnen en de Flora en Fauna wet zal er een quickscan gedaan moeten worden voor het gebied Louis Davidscarré. Een archeologische scan voor het gebied is thans uitgevoerd. De conclusie hiervan is, dat tot een diepte van 1 meter geen rekening behoeft te worden gehouden met mogelijke archeologische vondsten. Daar waar dieper wordt gegaan, is nader onderzoek gewenst.

Rijkswetgeving

Voor de fase waarin de inrichting van het gebied Louis Davidscarré zich op dit moment bevindt, zijn een aantal rijksnota's aandachtspunt. Hieronder valt de Nota Ruimte en de ontgrondingenwet. Het plan mag niet in strijd zijn met Nota Ruimte. Daarnaast moet er een watertoets worden gedaan bij de uiteindelijke concretisering van het bestemmingsplan voor het gebied en is de milieu- en verwijderingswetgeving (riool) van toepassing.

Provinciale wetgeving

Het plan voor het gebied Louis Davidscarré mag niet in strijd zijn met het streekplan Noord-Holland-Zuid.
Het Provinciaal en Rijkskader voor Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) is van toepassing op het gebied. De Grondwaterverordening NH 1999 is tevens van toepassing op het gebied, hiervan dient het plan een ontheffing te verkrijgen of er moet een melding gemaakt worden.

Gemeentelijke regelgeving

Ons streven is het geheel laten aansluiten op het gemeentelijk beleid.
Structuurschets Zandvoort 1996
Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen Zandvoort 1998
Toeristisch ontwikkelingskader Zandvoort1998
Bestemmingsplan Zandvoort-Centrum 1998
Beeldkwaliteitplan Zandvoort 2001
Gemeentelijk Verkeers en Vervoer Plan 2000
Groenbeleidsplan 2002
Welstandsnota Zandvoort 2004
Actualisatie GVVP 2005
Retailvisie 2005
Nota Wegbeheer 2005-2009
Raadsprogramma 2002-2006

Bij het opstellen van het Masterplan is hier zo goed mogelijk rekening mee gehouden. De uitwerking van het Masterplan dient uiteindelijk naadloos aan te sluiten op bijvoorbeeld het geactualiseerde Gemeentelijk Verkeers en Vervoer Plan. Doordat het LDC project een groot deel van het centrum beslaat, wordt het maken van het noodzakelijke bestemmingsplan voor dit gebied gecombineerd met de actualisatie van het gehele bestemmingsplan Centrum uit 1998.

Zowel het openbaar gebied als de gebouwen dienen te voldoen aan de eisen van de brandweer en specifiek aan de bereikbaarheidseisen. Op het abstractieniveau van het masterplan kan dit nog niet uitputtend beoordeeld worden. Bij de verdere uitwerking zal hierop getoetst moeten worden.

1938





Maatschappelijk belang 4

Uit hoofdstuk 1 De Opgave valt al af te leiden dat de ontwikkeling van het Louis Davidscarré een groot maatschappelijk belang kent. Een kwalitatief hoogwaardig centrum maakt Zandvoort als geheel aantrekkelijker. Niet alleen voor de bewoners, ook voor het toerisme. Het maatschappelijk belang van het realiseren van goede schoolvoorzieningen voor Zandvoort is evident; hierdoor is de kans groter dat de jeugd behouden kan worden in Zandvoort. Daarbij dienen dan voldoende andere maatschappelijke activiteiten geboden te kunnen worden. Deze activiteiten richten zich ook op ouderen. Het hiervoor inzetten van de faciliteiten van de Brede School, het onderbrengen van maatschappelijke functies in ruimtes van de Brede School na schooltijd, een multifunctioneel gebouw aan een nieuw plein, met bibliotheek en sportzaal zorgen voor een aantrekkelijke uitstraling van het plein, zowel overdag als 's avonds. Een dergelijk groot plein kan tegelijktijd ook dienst doen als marktplein.

De ontwikkeling van het Louis Davidscarré is ook van economisch belang voor Zandvoort. Het dwingt de gemeente goed na te denken over de gewenste omvang en branchering van het winkelbestand en het daarbij behorende flankerend beleid. Niet alleen binnen het Louis Davidscarré maar ook voor de Kerkstraat, Haltestraat en andere grote ontwikkelingen binnen de gemeente (Middenboulevard).
De bouwopgaaf zelf leidt tot (een tijdelijke) economische impuls.
Het toevoegen van bouwvolume leidt tot een intensivering van het ruimtegebruik. Dit zet de beschikbare parkeercapaciteit onder druk. Een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing versterkt de leefbaarheid, het woonplezier en de lokale economie, mits de parkeeroplossing betaalbaar is. Juist door de stapeling van functies (zowel letterlijk als figuurlijk) binnen het Louis Davidscarré ondersteunen en versterken de functies elkaar. Daarmee vormt de integrale ontwikkeling van het Louis Davidscarré een unieke kans voor Zandvoort.

1959



Ontwerponderzoek 5

5.1 Analyse & Context

Het Louis Davidscarré bevindt zich in het hart van het dorp, op de overgang tussen dorpskern en woonbuurten. Een bezoek aan de locatie levert het volgende beeld op: een overmaat aan openbare ruimte en naast een aantal kwalitatief goede gebouwen, een zekere sleetsheid van de bebouwing.

Binnen het plangebied wordt duidelijk dat er op dit moment een kwaliteitslag gemaakt moet en kan worden.
Uit de onderstaande ruimtelijke analyse blijkt dat er veel ruimtes zijn die kwaliteit, uitstraling en identiteit missen.

De omvang en strategische positie van het plangebied maken het voor Zandvoort tot een uitermate belangrijk project: het biedt kansen voor een duidelijke verbetering van het imago van de dorpskern.



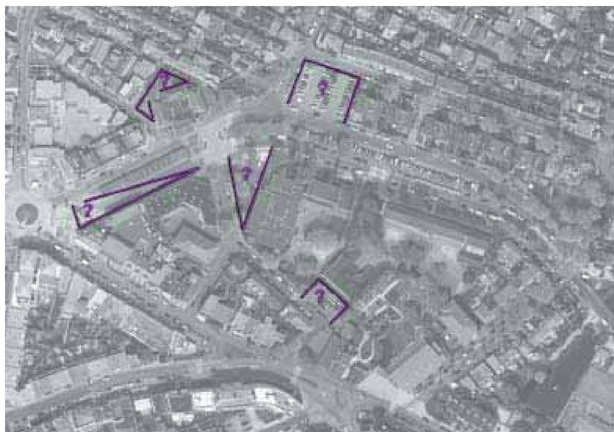
Ruimtelijke overmaat
De omvang en profilering van de diverse ruimtes binnen het Louis Davidscarré laten een grote overmaat aan ruimte zien. Dit heeft als gevolg dat grote onbegrensde ruimtes ontstaan, die een onaantrekkelijk verblijfsgebied vormen. Het karakter van het overige centrum van Zandvoort bestaat juist uit een zekere mate van compactheid.

Kans: Door het terugdringen van deze overmaat zou de menselijke maat meer terugkomen in het plangebied.



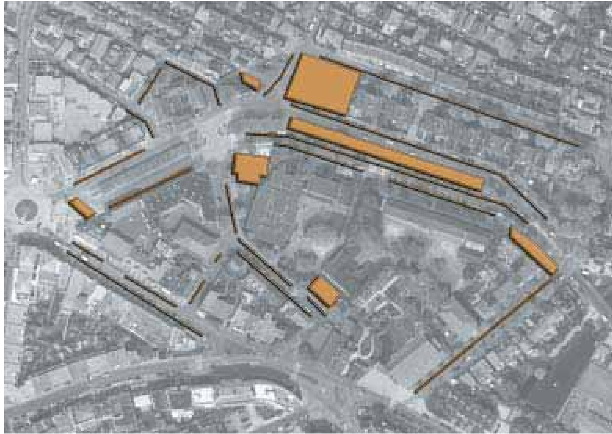
Onaantrekkelijke gevels
Langs de huidige ontsluitingswegen kan het gebied zich presenteren. Op dit moment worden deze routings begeleidt door onaantrekkelijke gevels, die gekenmerkt worden door achterkanten, dichte gevels, garages, expeditieruimte en kwalitatief mindere puien. Het busstation, als entree van het openbaar vervoer in Zandvoort, is niet meer van deze tijd en mist de uitstraling en kwaliteit die wenselijk is.

Kans: Aandacht voor nieuwe aantrekkelijke gevels biedt de mogelijkheid om het plan de gewenste uitstraling te geven en is representatief voor het totale plangebied.



Beperkte uitstraling & identiteit
Verschillende gebieden binnen het Louis Davidscarré vallen op door hun matige uitstraling en beperkte ruimtelijke begrenzing. Als verblijfsgebied mist het de uitstraling die past bij het hoogwaardige centrumgebied.

Kans: Door het maken van ruimtes die ruimtelijk goed begrensd worden, ontstaat een gebied dat duidelijk herkenbaar is met een eigen identiteit waarmee bewoners zich kunnen identificeren.



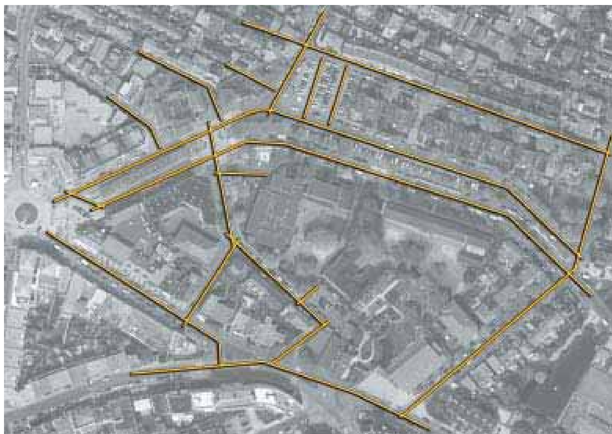
Parkeren
Het maaiveld wordt gedomineerd door de aanwezigheid van geparkeerde auto's. Het prominent in het zicht plaatsen van 'blik' vermindert de aantrekkelijkheid van de ruimte als verblijfsgebied.

Kans: Door deels ondergronds parkeren te realiseren, kan de kwaliteit op het maaiveld vergroot worden, waarbij de auto 'te gast' is in een aantrekkelijk verblijfsgebied. Door het inrichten van resterende grote open ruimtes met groen en speelvoorzieningen kunnen deze plekken van grotere betekenis zijn voor de buurt en het centrum.



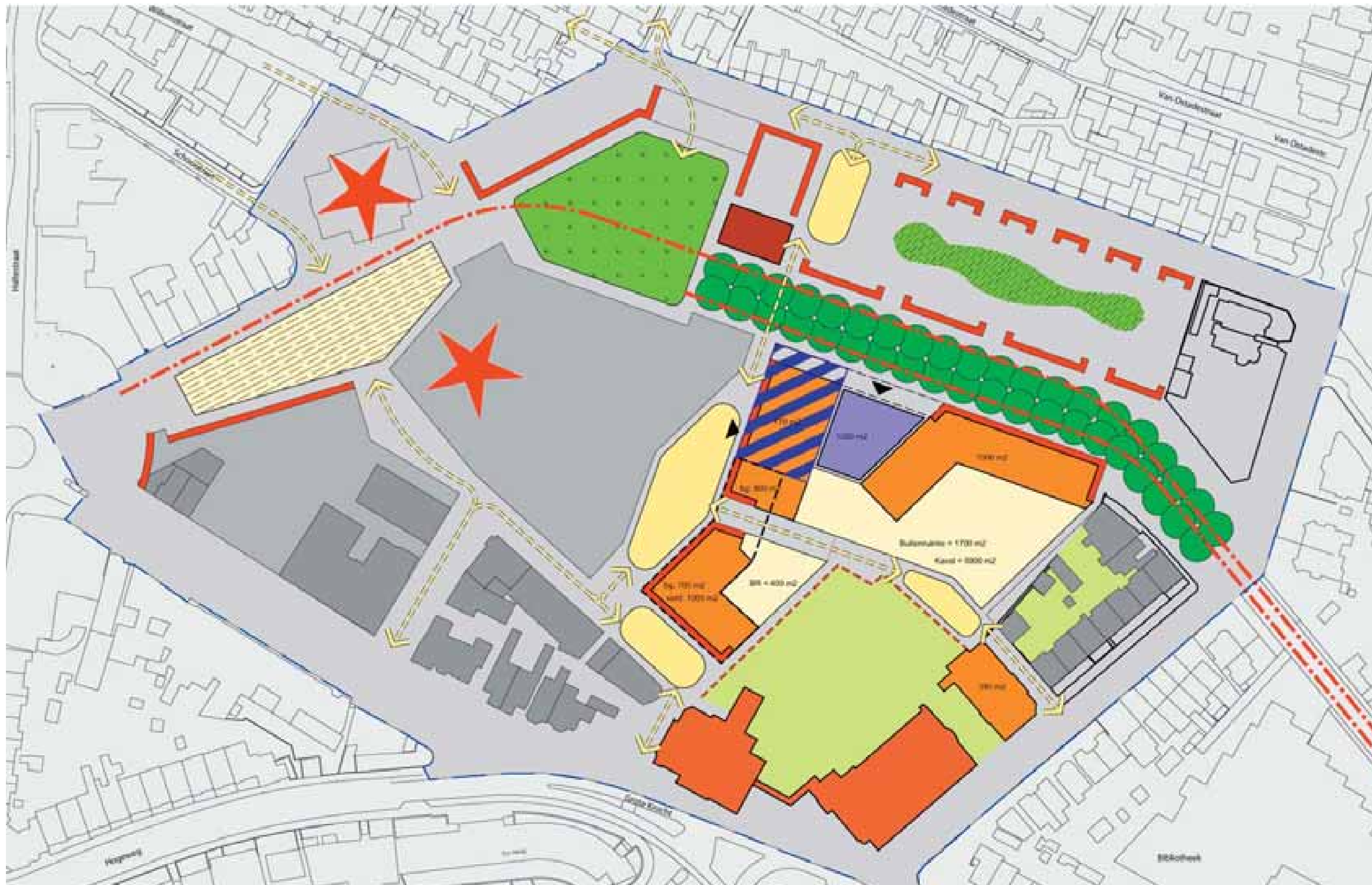
Verborgen kwaliteiten
De in het plan verborgen gelegen open ruimtes, zoals speelpleinen en de groene uitstraling van de begraafplaats, zijn niet zichtbaar. Hierdoor zijn het ruimtes die slechts een beperkte uitstraling en meerwaarde hebben voor het plangebied.

Kans: Door de zichtbaarheid en de herkenbaarheid van grotere ruimtes, zoals de begraafplaats en het schoolplein, te vergroten, worden aanwezige kwaliteiten ingezet voor de totale ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. De groene uitstraling van de begraafplaats kan worden ervaren en gewaardeerd en het schoolplein kan ook buiten schooltijden worden benut.



Infrastructuur
De infrastructuur binnen het Louis Davidscarré staat vooral ten dienste van de auto. Doordat er volop geparkeerd wordt op maaiveld, zijn er ook diverse ontsluitingsmogelijkheden binnen het plangebied. Doordat de auto de inrichting van de openbare ruimte domineert, ontstaan er onaantrekkelijke en onveilige wegprofielen.

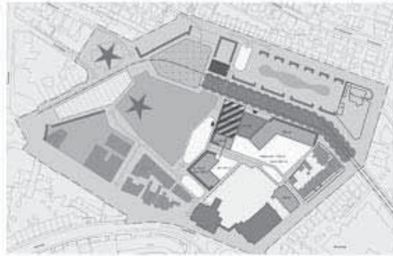
Kans: Door het terugdringen van het aantal ontsluitingswegen voor de auto kan de veiligheid vergroot worden. Daarnaast kan de openbare ruimte aan (verblijfs)kwaliteit winnen.



Legenda

- Beperkte gevellengte
- Markante bebouwing
- Pleinvloer, bijzondere materialisatie
- Groen plein
- Nieuwe hoofdlaan met boombeplanting
- Voetgangers areaal straatjes en hofjes
- Hoogte accent
- Groen binnengebied
- School entrees Hannie Schaft, Maria school
- Indicatieve weergave Brede school
- Indicatieve weergave sportzaal
- Indicatieve weergave buitenruimte Brede school

VLEKKENPLAN



VO MASTERPLAN



ZIENSWIJZEN

OPLOSSINGSVARIANTEN



A



B



C

5.2 Vlekkenplan

Op basis van een aantal analyses zijn ontwerpvoorstellen gedaan. Deze zijn toegelicht in het vlekkenplan. In dit vlekkenplan zijn onder andere de infrastructuur, de korrelgrootte en de ruimtelijk structuur onderzocht. Het vlekkenplan vormde de basis voor voorliggend masterplan.

5.3 Variantenonderzoek

Bij de herbezinning op het voorlopig ontwerp masterplan LDC, als uitwerkingsvoorstel van het vlekkenplan, ontstond er de mogelijkheid om tegelijkertijd met het onderzoek naar de massaliteit en de verkeersafwikkeling, enkele andere knelpunten in het masterplan op te lossen. Om te komen tot een definitieve oplossingrichting is middels enkele varianten onderzoek gedaan naar de ruimtelijke gevolgen.
Het handhaven van de marktlocatie aan de Louis Davidsstraat (oplossingsvariant A) leidde tot ongewenste bouwvolumes, onpraktische hoekoplossingen en nog steeds enige mate van grootschaligheid.

Het opofferen van een plein (oplossingsvariant B), om meer ruimte te creeeren waardoor bouwhoogte kon afnemen, betekende een erg dicht bebouwd plangebied, waar de verblijfskwaliteit ernstig afnam.

Oplossingsvariant C stelt een herpositionering van het plein voor. Centraal in het plangebied, waardoor licht, lucht en ruimte ontstaat mét de mogelijkheid om het plein een duidelijke betekenis mee te geven, door de ligging aan de Brede School. De gemeenteraad heeft in februari 2006 opdracht gegeven variant C verder uit te werken.



“De belangrijkste doelstelling van de gemeente Zandvoort is het verbeteren van identiteit en imago.” (Structuurschets)

De Louis Davidsstraat in de context van de dorpskern wordt als hoogdynamisch ontwikkelingsgebied aangemerkt.”

(Beeldkwaliteitplan)

Masterplan 6

6.1 Inleiding Masterplan

Het plan is een belangrijk project voor Zandvoort, gelegen in het centrum. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een belangrijke kwaliteitsimpuls voor het plangebied maar ook voor de omgeving betekenen.

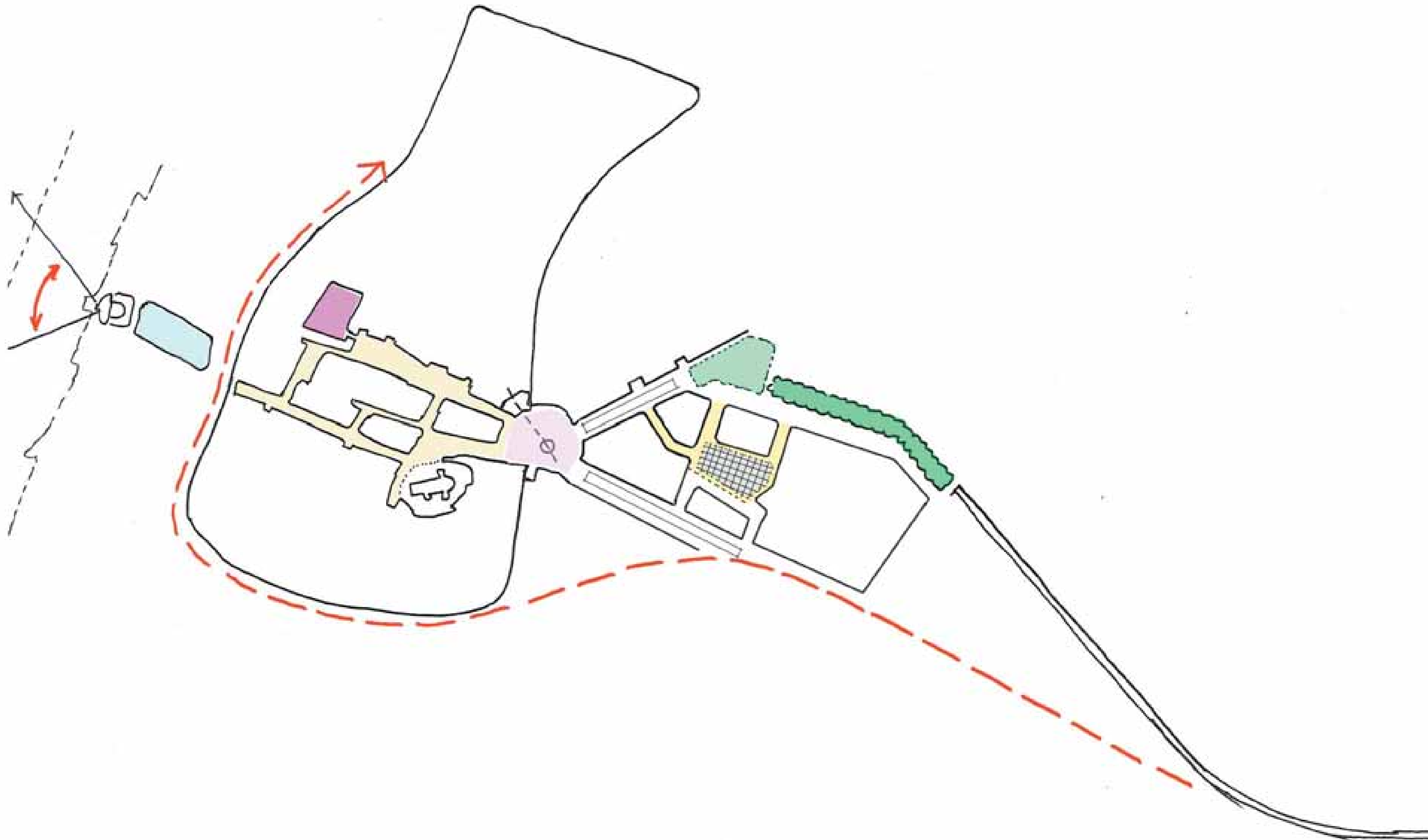
Het masterplan kenmerkt zich door kleinschalige bouwblokken met detailhandel ter hoogte van het Raadhuisplein / De Grote Krocht, een Brede School en een groot deel woningbouw. Door het toevoegen van voldoende ondergrondse parkeervoorzieningen en een goede mix van programma kan een aantrekkelijk verblijfsgebied gerealiseerd worden.

Programma

Woningbouw	216 woningen
Supermarkt	2000 m2
Detailhandel	1285 m2
Brede School	
- Maria school	1130 m2
- Hannie Schaft school	1249 m2
- kinderdagverblijf	841 m2
- peuterspeelzalen	206 m2
- bibliotheek	1188 m2
- sportzaal	496 m2
- div. maatschappelijke functies	

Gebouwde parkeervoorziening 566 parkeerplaatsen (ondergronds)

De typerende pleinenstructuur en routings van Zandvoort worden voortgezet in het Louis Davidsscarré



Openbare ruimte-reeks



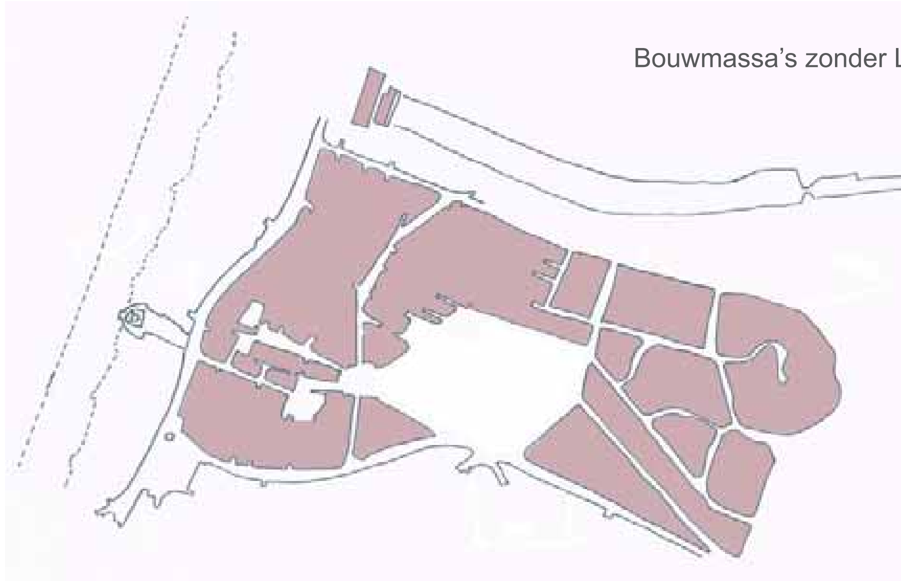
6.2 Uitgangspunten

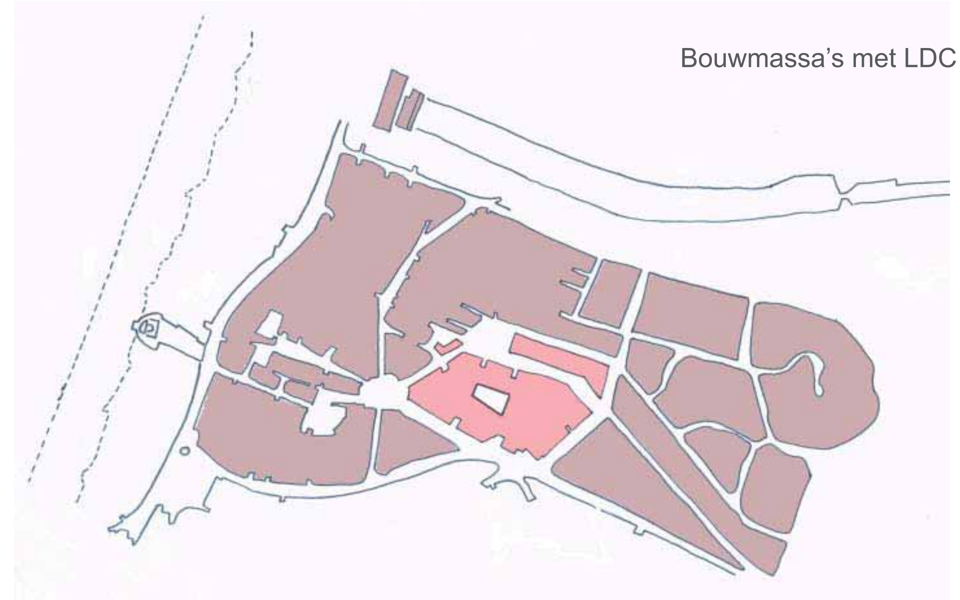
Uitgangspunt van het Masterplan is respect voor de bestaande ruimtelijke context en historie. Kwalitatief belangrijke patronen en elementen uit het verleden worden behouden en/of versterkt:

- Het plan past in het dorp door middel van gevelgeleding en bouwhoogte. De bouwblokkenstructuur sluit aan bij de morfologie.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn complementair aan het bestaande centrumgebied.
- De variatie aan gevels en openbare ruimten, die kenmerkend is voor Zandvoort, wordt doorgezet.
- Oriëntatiepunten, zoals een kerk of een plein, worden benut en versterkt.

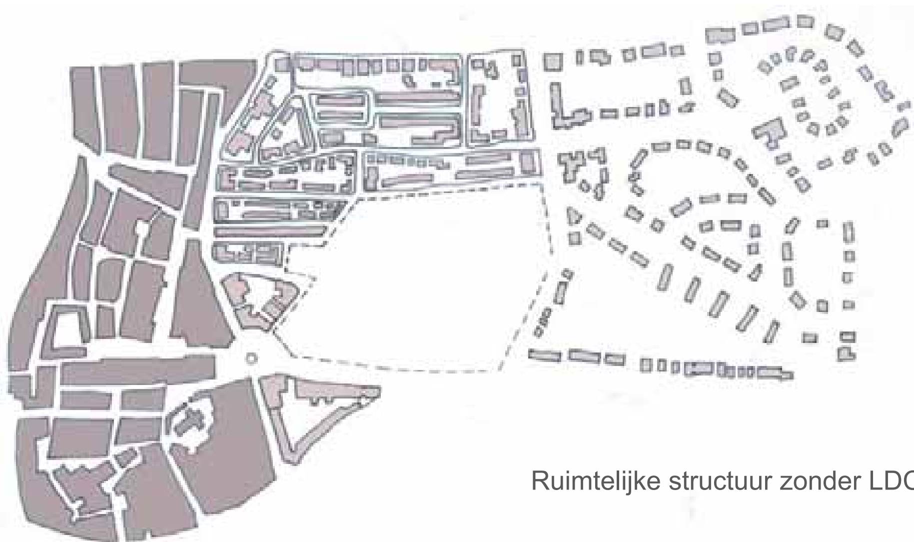
Net als in de dorpskern, staat de voetganger in het vernieuwde Louis Davidscarré centraal. De automobilist is te gast. De materialisatie van de openbare ruimte zal een verandering ondergaan: er zullen klinkertjes en andere dorpse materialen gebruikt worden. Daarmee wordt zo goed mogelijk op de bestaande inrichting van de openbare ruimte aangesloten en op de herinrichting van het centrum volgens het Centrumplan: “Het publiek domein krijgt binnen het stedelijk weefsel van Zandvoort een grotere betekenis en de inrichting van de openbare ruimte wordt kwalitatief verbeterd.”

Kwalitatieve openbare ruimtes ontstaan door de afzondelijke ruimtes goed ruimtelijk te begrenzen.

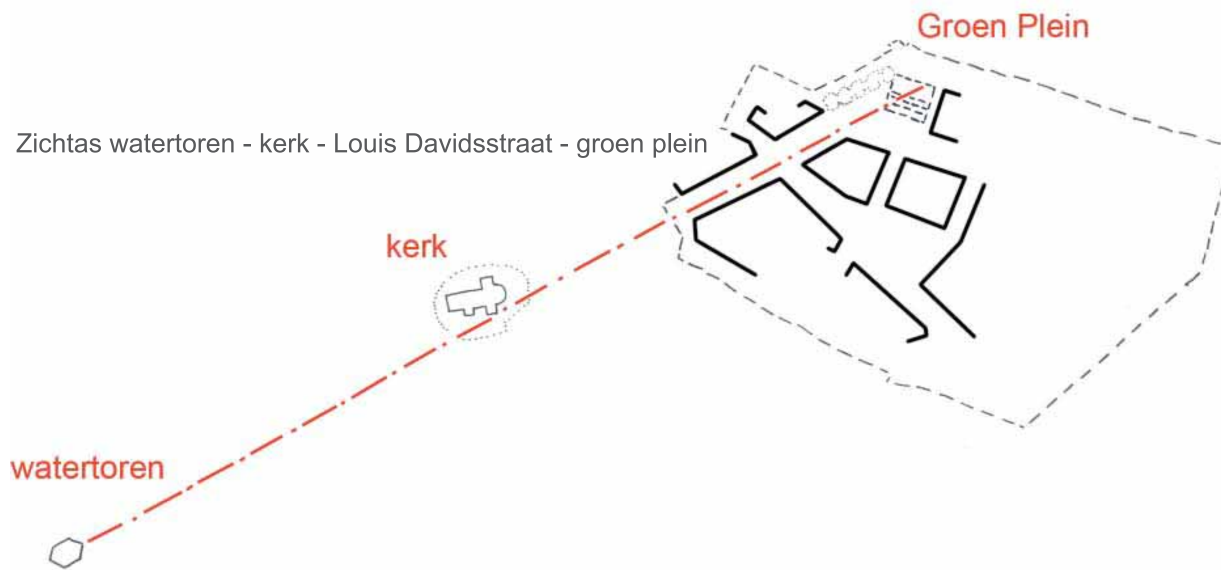




Het centrum wordt gekenmerkt door kleinschalige bouwblokken, passend binnen de omgeving







Zichtas watertoren - kerk - Louis Davidsstraat - groen plein

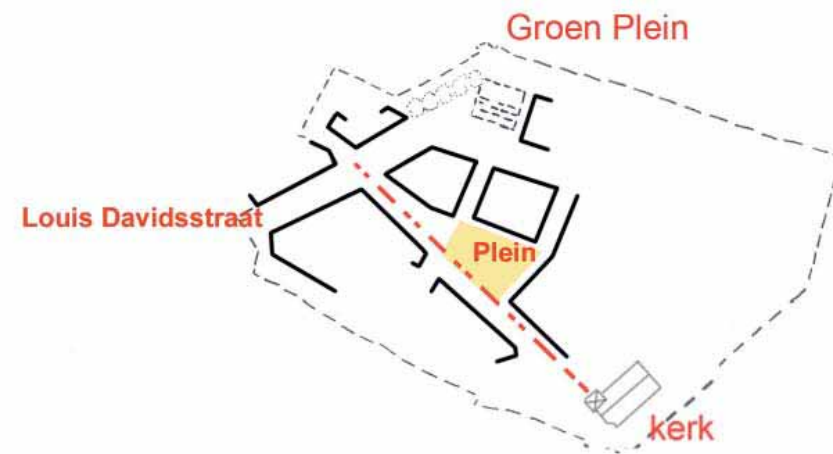


watertoren

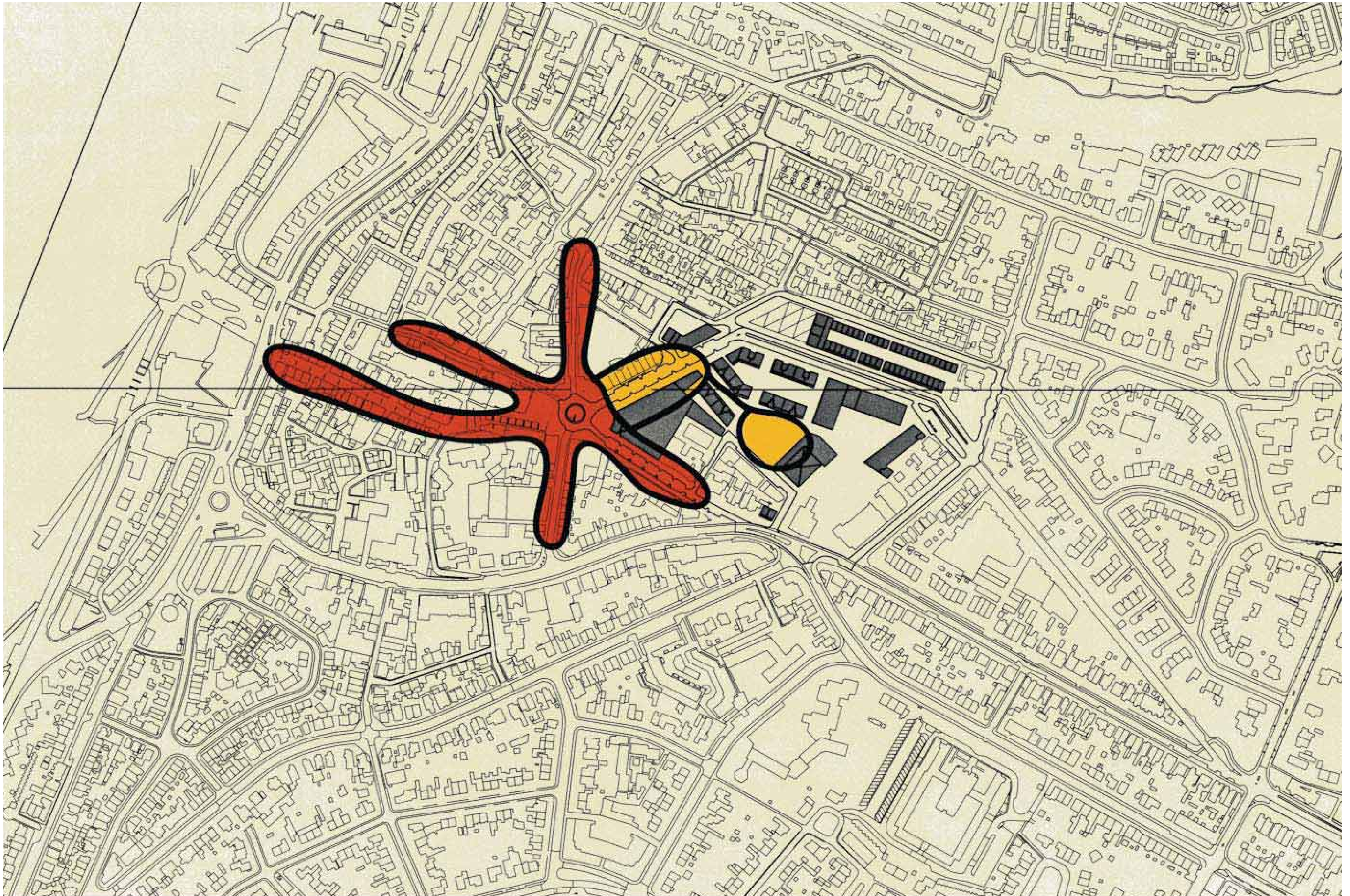
Orientatie en herkenbaarheid door zichtassen



RK-kerktoren



Zichtas Louis Davidsstraat - Carréplein - RK-kerk



Centrumuitbreiding in LDC

6.3 Totaal programma

Naast een verder uitgewerkte openbare ruimte, zijn de afzonderlijke bouwvelden nader bestudeerd. In dit Masterplan zijn zowel kwalitatieve als kwantitatieve mogelijkheden onderzocht. De betekenis van het Louis Davidscarré wordt hiermee direct duidelijk.
Bijna alle bouwvlekken binnen het plangebied vragen om een 'mixed use' programmering. De Brede School kan een uiterst belangrijk en vitaal bouwblok voor Zandvoort worden. Zulke kansen liggen er ook voor de overige bouwvlekken. Het Masterplan biedt zicht op ruimtelijke en programmatische kansen.

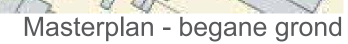
Centrumuitbreiding
De ligging van het plangebied ter hoogte van het centrum en de uitbreiding van de supermarkt, met een publiektrekkende werking rechtvaardigt een beperkte centrumuitbreiding langs de Louis Davidsstraat. De centrumuitbreiding wordt geconcentreerd vanaf het Raadhuisplein en het nieuwbouwblok langs de Louis Davidsstraat (tot aan de zijstraat naar het nieuwe plein).

Woonprogramma
In het overige gebied wordt met name ingezet op een concentratie van hoogwaardig woonprogramma in kleinschalige bouwblokken. Voor iedere woning wordt gestreefd naar een goede orientatie, een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte en een goede bezonning. De woningbouw op de EMM locatie voegt zich naar de reeds bestaande bebouwing van de Koningstraat in bouwhoogte en woningtypologie.

Parkeeroplossing
Gezien het grote aantal benodigde parkeervakken in dit gebied, is gekozen voor een grote ondergrondse publieke parkeergarage onder het LDC terrein. Deze publieke parkeergarage zal worden ontsloten via de Cornelis Slegersstraat. Het maaiveld is op deze parkeergarage iets opgetild, waardoor de kosten voor de parkeergarage gedrukt kunnen worden. Desondanks is de garage minimaal zichtbaar, aangezien de randen zoveel mogelijk 'ingepakt' zijn met programma.
Voor de EMM locatie wordt een aparte ondergrondse parkeervoorziening voorgesteld, gezien de ruimtelijke ligging van dit terrein (beperken van de loopafstand tussen woning en parkeerplek).
De kleine parkeervoorziening zal zijn toegang krijgen vanaf de Prinsesseweg.

Brede School
De Brede School ligt strategisch aan de Prinsesseweg met een entree naar het schoolplein en een kiss&ride-zone en aan het plein. Hierdoor kan de Brede School zich aan meerdere zijden oriënteren en presenteren, met levendige gevels met een aantrekkelijke uitstraling aan het plein tot gevolg.
De compacte plot van de Brede School betekent korte onderlinge afstanden waardoor synergie en dubbelgebruik van ruimtes goed mogelijk is. Het schoolplein is binnen in het complex opgenomen om geluidshinder naar de omliggende woningen te voorkomen en een intieme sfeer uit te stralen.


referentie transparante gevel Brede School



Masterplan - begane grond

Legenda

Woonfunctie

Detailhandelsfunctie

Maatschappelijke functie

Groene middenberm

Openbare ruimte; Carréplein

Openbare ruimte; Groen plein

Nieuwe aanbouw

Kiss&ride - parkeervoorziening

Woonontsluiting

Hellingbaan

Entree parkeergarage

Groenvoorziening / (binnen)tuin

Binnenhof / speelplein

Bestaande bebouwing binnen LDC

Bestaande bebouwing Zandvoort

6.4 Plan in hoofdlijnen

Het Raadhuisplein vraagt om een meer duidelijke ruimtelijke begrenzing. Dat kan binnen dit plan bewerkstelligd worden. Door het huidige busstation te vervangen, komt deze locatie vrij voor de realisatie van nieuwbouw; uitbreiding van het bouwblok tussen de Grote Krocht en de Louis Davidsstraat. De kop aan het Raadhuisplein krijgt een aantrekkelijke gevel en vergroot de levendigheid en de sociale controle op het Raadhuisplein. Hierdoor krijgt het Raadhuisplein een grote extra kwaliteit en kan het Louis Davidscarré aanhaken aan het centrum.

In het plangebied wordt veel aandacht besteedt aan de openbare ruimte. Een aantrekkelijk verblijfsgebied wordt nagestreefd om het plan te laten aansluiten bij de typisch Zandvoortse structuur van straten en pleinen. Een groot nieuw plein in het centrum van het plangebied moet het straatbeeld verbijzonderen en krijgt daarom, in vergelijking met de andere openbare ruimte, een bijzondere materialisatie. Het plein zal door duidelijk gelede, korte straatwanden worden begrensd en enkele belangrijke publieke functie's (zoals bijvoorbeeld de bibliotheek) zullen zich presenteren aan het nieuwe plein, waarop ook de wekelijkse markt gehouden kan worden.

Om de sporadische groene plekken in de dorpskern uit te breiden met een nieuwe hoogwaardige ruimte wordt op de kop van de Louis Davidsstraat / Prinsesseweg een groene openbare ruimte gerealiseerd. Dit 'Groene Plein' zal een verrijking van het centrum kunnen zijn en samen met de groene avenue Prinsesseweg een nieuwe entree vormen. De Prinsesseweg wordt een laan met bomen; smaller, overzichtelijker en statiger. De sfeer van deze bomenlaan staat voorop: niet de rijbaan, maar het groen is beeldbepalend. De overmaat van de rijbaan wordt verminderd en het oude tramtracé wordt gerespecteerd en aangezet door middel van bomenrijen.



Ondergrondse parkeergarage



Verdieping 1



Verdieping 2



Verdieping 3

Overzicht oppervlakten

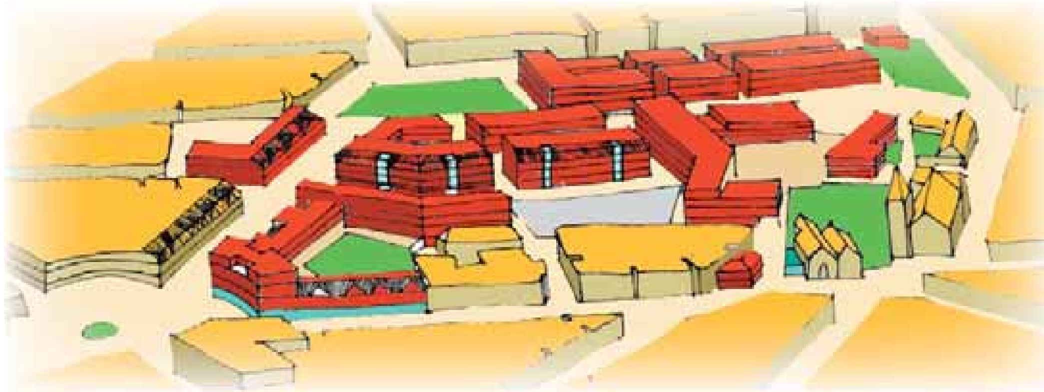
Bouwblok	Supermarkt	Detailhandel	Overige	Woningen	Parkeren
1. Raadhuisplein bouwblok	2000 m2	1085 m2		3270 m2	
2. Gemeenschapshuis			430 m2	1240 m2	
3. Strook LD - Steeg zuid		200 m2		2440 m2	
4. Strook LD - Steeg noord				2770 m2	
5. Blok Carréplein noord				3550 m2	
6. Blok Brede School			4667 m2	3980 m2	
7. Blok Kindercentrum DD			841 m2	1370 m2	
8. Blok groen plein				1290 m2	
9. Strook Prinsesseweg				2820 m2	1430 m2
10. Strook Koningstraat				1800 m2	
11. Woningen Grote Krocht				300 m2	
12. Parkeergarage					13510 m2
	2000 m2	1285 m2	5938 m2	24830 m2	14940 m2



Oppervlakte en woontypologie

Overzicht woningtypologien

Bouwblok	type woning	sociaal	midden	dure - segment woningen
1. Raadhuisplein bouwblok	eengezins op dek + appartementen			23
2. Gemeenschapshuis	appartementen			10
3. Strook LD - Steeg zuid	appartementen		12	7
4. Strook LD - Steeg noord	appartementen		17	8
5. Blok Carréplein noord	appartementen		20	8
6. Blok Brede School	appartementen	26	12	
7. Blok Kindercentrum DD	starterswoningen	16		
8. Blok groen plein	appartementen	3	8	
9. Strook Prinsesseweg	eengezinswoningen		22	
10. Strook Koningstraat	eengezinswoningen	22		
11. Woningen Grote Krocht	2 onder 1 kap			2
Totaal	216	67	91	58



Schets vogelvlucht LDC



Schetsen mogelijke uitstraling nieuw Carréplein

Aantrekkelijk wonen

Centrumuitbreiding

Nieuwe PLEINEN

VERBLIJVEN

Goed bereikbaar

Meer GROEN

WINKELEN

Openbaar vervoer

Flaneren

BOUWEN voor de toekomst

ONTMOETEN

WONEN het hartje Zandvoort



6.5 Stedenbouwkundige toelichting

Aantrekkelijke verblijfsgebieden

De inrichting van de openbare ruimte van het vernieuwde Louis Davidscarré moet naadloos gaan aansluiten op de bestaande dorpskern. Het Raadhuisplein, als koppelstuk tussen het Louis Davidscarré en dorpskern, wordt ruimtelijk beter begrensd.

Het centrale plein in het plangebied vormt een uitbreiding van het centrum. Door zijn maat biedt het plein ruimte voor de wekelijkse markt en andere grootschalige dorpsevenementen, zoals de Oranjefeesten. Voor bezoekers van buiten Zandvoort, die gebruikmaken van de nieuwe ondergrondse parkeergarage, zal het nieuwe plein als entree van de dorpskern functioneren. Een duidelijke ruimtelijke begeleiding van en naar het kernwinkelgebied vanaf het plein zorgt voor de gewenste loop tussen het huidige centrum en het nieuwe plangebied.
Wandelstraten en zichtassen vanuit de directe omgeving uitkomend op het plein zorgen voor de gewenste herkenbaarheid en een goede inpassing. De typisch Zandvoortse pleinenstructuur wordt door dit plan verder uitgebreid.

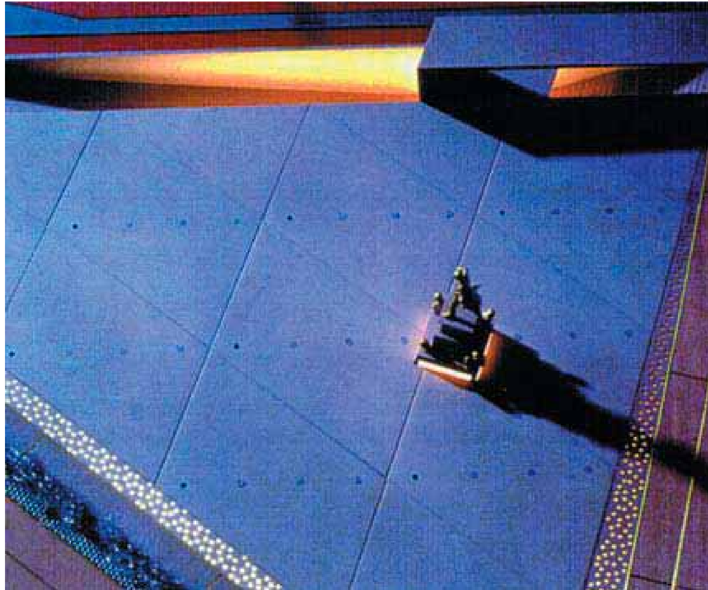


A Het Raadhuisplein
Het Raadhuisplein moet ruimtelijk goed worden begrensd. In de huidige situatie maakt de smalle kop van het Louis Davidscarré, de ruimtelijk noodzakelijke wandwerking niet waar. Het verbreden van de kop van het Louis Davidscarré is nodig om de ruimte van het Raadhuisplein af te maken en de overmaat van de Louis Davidsstraat terug te dringen.



B Het Carréplein
Centraal in het plangebied wordt een groot plein gesitueerd. De ligging van het plein zorgt voor licht, lucht en ruimte binnen het nieuwe programma. Dit plein wordt aangezet door belangrijke publieke functies als de bibliotheek, de sportzaal en maatschappelijke voorzieningen en wordt verder ruimtelijk goed begeleid met aantrekkelijke korte gevels. Hierdoor ontstaat intimiteit en een door gevelwanden benadrukte pleinruimte. Door de ligging van dit grotere plein in het plangebied, biedt het ook ruimte voor de wekelijkse markt. Daarnaast kan het plein ingezet worden voor de buurt, en kan dienen als speelplein en grootschaligere (dorps)activiteiten, zoals het Oranjefeest en de voorjaarsmarkt.

Voor de herkenbaarheid is het plein vanaf de Louis Davidsstraat direct zichtbaar. Het profiel van de wandelstraat, haaks op de Louis Davidsstraat, krijgt een voldoende breed profiel, waardoor een extra aantrekkelijke openbare ruimte ontstaat. De ruimte biedt zicht op een belangrijke herkenningspunt. De zichtas vanaf de Louis Davidsstraat, over het nieuwe plein, richting de toren van de R.K. kerk wordtverbijzonderd. De pleinruimte krijgt een intiem karakter en wordt in de inrichting verbijzondert, zodanig dat de ruimte functioneel blijft voor onder andere de markt.



C Het Zwarte Veld, het groene plein

Naast het fijnmazige voetgangersdomein en het Carréplein, springt ook de gedaanteverandering van het Zwarte Veld en de versmalde en statige Prinsesseweg in het oog. In de huidige situatie worden beide gebieden overheerst door blik. In het masterplan wordt voorgesteld dit beeld te veranderen.

Als schakel tussen de Prinsesseweg en de Louis Davidsstraat is een groen plein gepland. Hiermee worden de sporadische groene plekken in de dorpskern uitgebreid. Het nieuw te vormen groene Plein valt voor een groot deel samen met het huidige Zwarte Veld. Dit wordt van de grote hoeveelheid geparkeerde auto's ontlast. Het ondergrondse waterreservoir wordt voorzien van een teellaag, waarop een groen tapijt van gras en heesters het beeld gaan bepalen. Het is goed voorstelbaar dat het nieuwe groene plein niet alleen 'kijkgroen' wordt. Aan de flank bevindt zich nu al een kleine speelplaats voor jongere kinderen.
Een groene inrichting van het Zwarte Veld, verhoogt de kwaliteit van de woonomgeving van de nieuw te bouwen woningen op de locatie van de huidige EMM-woningen. Vooral de kop van dit terrein kan hiervan goed profiteren.







D De Prinsesseweg, een bomenlaan

De Prinsesseweg zal worden versmald en van de grote hoeveelheid geparkeerde auto's ontlast. Het profiel blijft ruim genoeg om als hoofdlaan van het Louis Davidscarré te fungeren. De weg wordt beter gedimensioneerd en er moet ruimte komen voor bomen. De sfeer van deze bomenlaan staat voorop: niet de rijbaan, maar het groen is beeldbepalend. Er is budget gereserveerd om bestaande gezonde bomen van formaat, waar mogelijk, in het nieuwe profiel te planten. De overmaat van de rijbaan wordt verminderd en het oude tramtracé wordt gerespecteerd en aangezet.



E Het Schoolplein

Het schoolplein van de Brede School wordt aan de zuidzijde gesitueerd. Een plein dat zal moeten voldoen aan specifieke veiligheidseisen en kan voorzien in de speelbehoefte van de schoolgaangde kinderen. Uitgangspunt is om deze ruimte, buiten schooltijden, semi-openbaar te maken. Met het oog op sociale controle en veiligheid kijken woningen bovenop de school uit op dit plein.



F Fijnmazig voetgangersdomein

Ook de kleinere straatjes, zoals de Schoolstraat, de Willemstraat en de Kanaalweg, worden door het vernieuwde Louis Davidscarré direct aan de Cornelis Slegerstraat en de Koningsstraat gekoppeld. Deze nieuwe ruimtelijke samenhang is het hoofddoel van de openbare ruimtestructuur van het Louis Davidscarré. Uitwerking en materialisatie van de openbare ruimte moeten dit beeld ondersteunen.








Nieuwbouw

De nieuwe bebouwing van het Louis Davidscarré heeft diverse bouwblokken met hun eigen karakter en uitstraling. Het clustergebouw van de brede school, kleinschalige compacte woningbouwblokken en het bouwblok met woningen boven winkels aan de Grote Krocht.

1 Raadhuisplein
De ruimtelijke begrenzing rond het Raadhuisplein wordt verbeterd, door de overmaat van de Louis Davidsstraat terug te brengen naar een profiel vergelijkbaar met de Grote Krocht. De Louis Davidsstraat wordt versmalt door - in de huidige situatie de achterzijde van de Albert Heijn en het postkantoor - de gevel op te rekken. De nieuwbouw aan de Louis Davidsstraat moet aansluiten bij de bestaande aantrekkelijke gevels aan de overzijde. Geen onaantrekkelijke en dichte gevels, maar karakteristieke bebouwing, met woonfuncties en entreeportalen, waardoor er juist levendigheid en sociale controle is.

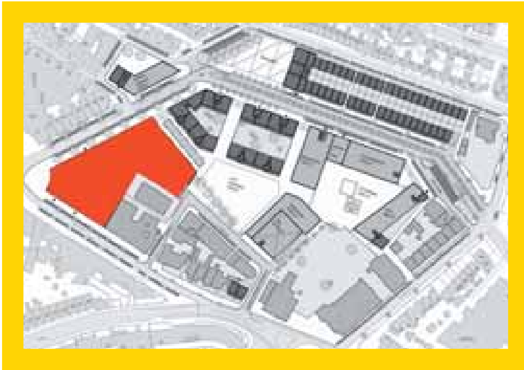
2 Gemeenschapshuis
De locatie waar nu nog het VVV-kantoor staat, biedt ruimte aan een bijzonder gebouw, bestaande uit appartementen met mogelijk op de begane grond de Ahoed (**a**potheek-**h**uisartsen-**o**nder-**e**én-**d**ak). Dit gebouw vormt een accent op de kop van de Prinsesseweg en de Louis Davidsstraat nabij het groene plein. Vorm en functie moeten dit bijzondere gebouw benadrukken.

3 Het Zwarte Veld
Het Zwarte Veld wordt gemarkeerd door nieuwbouw die het gebied accentueert en door het toevoegen van groen accenten het plein nog meer in de luwte plaatst. In plaats van een grote open ruimte vol met auto's, kan het gebied nu van waarde zijn voor de buurt. Er kan gespeeld worden en er is groen toegevoegd. Voor de woningen wordt er aansluiting gevonden met de kleinschalige bebouwing van de Koningstraat en de Oosterstraat en alleen aan de kop van het groene plein worden appartementen voorgesteld, met een beperkte bouwhoogte.

4 Hannie Schaftlocatie
De nieuwe kleinschalige bouwmassa op de plek van de huidige Hannie Schaftschool zal het woonkarakter en de kleinschaligheid moeten benadrukken, zodat het plan ook qua karakter goed aansluit bij de omgeving. De maatvoering van de diverse overgangen tussen openbare ruimte en bebouwing zal zorgvuldig moeten worden vormgegeven en ingevuld. Aansluiting op het bestaande stratenpatroon is een belangrijk aandachtspunt.

5 Locatie huidige EMM-woningen
Dit terrein wordt verbreed (mogelijk gemaakt doordat het profiel van de Prinsesseweg versmald wordt). Er ontstaat ruimte voor nieuwbouw die aansluit bij de typologie van de Koningstraat; grondgebonden eengezinswoningen met voor- en achtertuinen. De doorgaande route van de Oosterstraat wordt verlegd ten behoeve van een groter kwalitatief groen plein. Lokale doorgaande voetgangersverbindingen in noord-zuidrichting worden gehandhaafd.

6 Locatie Brede School
De Brede School komt ten zuiden van de Prinsesseweg te liggen. Het bouwblok sluit aan op de begraafplaats en de achterkanten van de bestaande bebouwing. Zo maakt de nieuwe bebouwing het bouwblok af. Doordat het bouwblok dubbelzijdig georiënteerd is (richting de Prinsesseweg en de Cornelis Slegersstraat en het plein), kunnen de publieke functie's binnen het bouwblok zich presenteren aan het nieuwe plein.

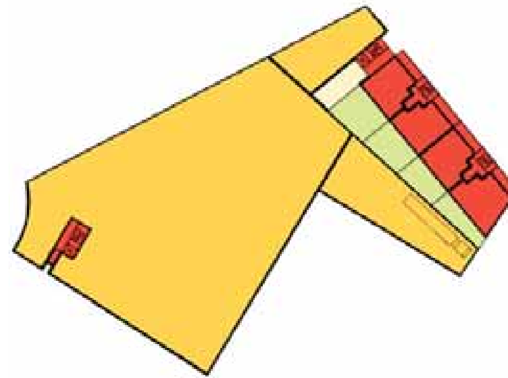


locatie in plangebied



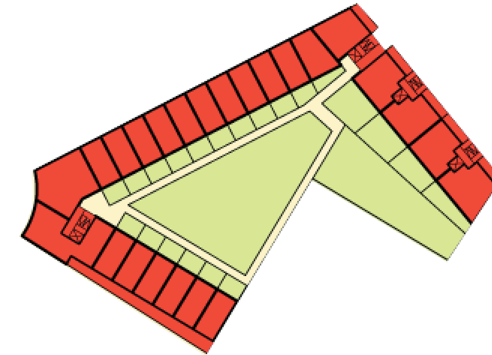
huidig bouwblok Raadhuisplein





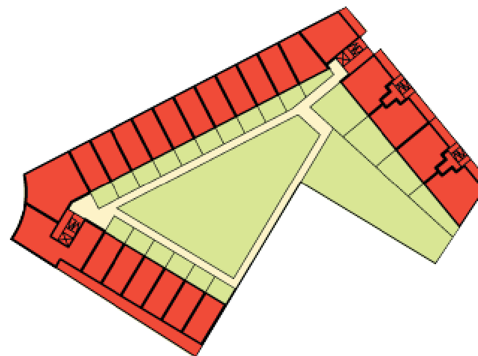
BEGANE GROND

Detailhandel 1285 m2
Supermarkt AH 2000 m2
Appartementen 4x



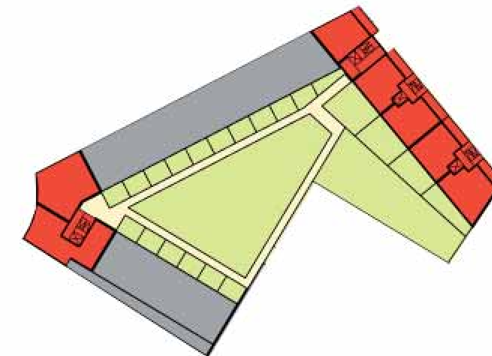
VERDIEPING 2

Hoekappartementen 2x
Appartementen 5x



VERDIEPING 1

Maissonnettes 17x
Hoekappartementen 2x
Appartementen 5x



VERDIEPING 3

Hoekappartementen 2x
Appartementen 5x

plattegronden bouwblok Raadhuisplein

Entree van Zandvoort

Winkelen

Openbaar vervoer

Flaneren

Ontmoeten

Wonen het hartje Zandvoort

Verblijven

Toelichting per bouwvlek 7

7.1 Raadhuisplein bouwblok

Locatie

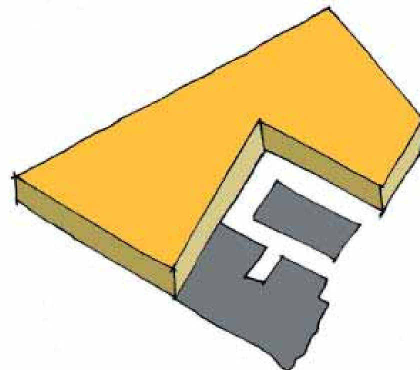
De locatie is zeer centraal gelegen in het hart van Zandvoort. Het bouwvlak wordt begrensd door de Grote Krocht, het Raadhuisplein, de Louis Davidsstraat en de Cornelis Slegersstraat.

Hoewel het bouwblok zowel aan de Grote Krocht als de Louis Davidsstraat grenst, is het uitsluitend georiënteerd op de Grote Krocht. Hierdoor ontstaat er een achterkant situatie aan de Louis Davidsstraat. De bebouwing maakt een sleetse indruk en de omringende openbare ruimte is wijds en ongedefinieerd.

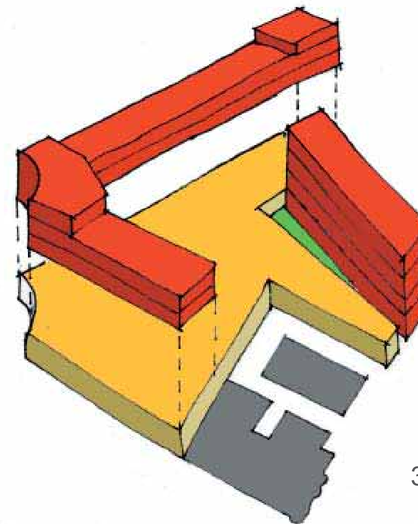
De ligging van dit deel van het plangebied ter hoogte van het centrum en de uitbreiding van de supermarkt, met een publiektrekkende werking rechtvaardigt een beperkte centrumuitbreiding langs de Louis Davidsstraat. De centrumuitbreiding wordt geconcentreerd vanaf het Raadhuisplein en het nieuwbouwblok langs de Louis Davidsstraat.

Programma
Het Raadhuisplein bouwblok zal het volgende programma bevatten:

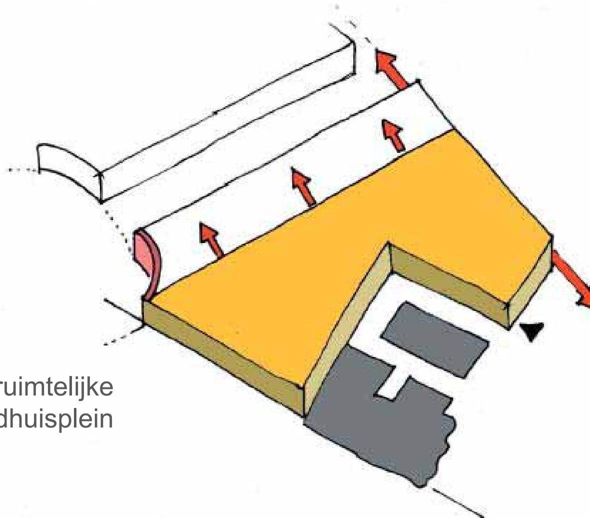
Supermarkt	2000 m²
Detailhandel	1285 m²
(waaronder vervangende ruimte busstation).	
Woningen	42 woningen



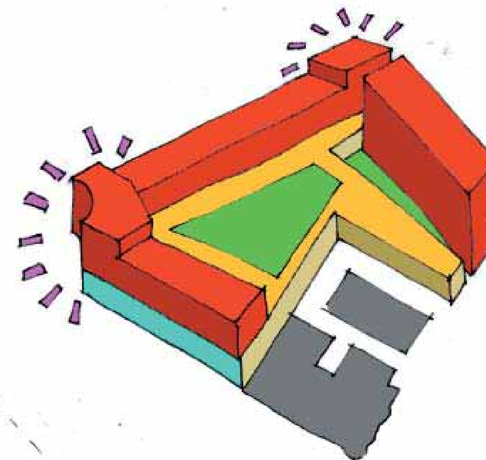
1. de bouwmassa



3. Toevoegen van woonprogramma



2. vergroting ruimtelijke
kwaliteit Raadhuisplein



4. Uitstraling en hoogteaccent
op de hoek

Impressie opbouw bouwblok Raadhuisplein

De hoek van het Raadhuisplein is een prominente locatie. Het is essentieel dat hier een publieksfunctie (publiek trekkend; detailhandel of horeca met terrasjes). Levendigheid en een aantrekkelijke uitstraling betekent een meerwaarde voor het verblijfsgebied rondom het Raadhuisplein. De hoofdentree voor een Albert Heijn ligt aan de Grote Krocht en kan deze publieksfunctie vervullen. Dan blijft een goede doorloop van winkelend publiek naar de winkels aan de Grote Krocht en in het blok aan de Louis Davidsstraat gewaarborgd. Bij de entree van de Albert Heijn zou dan één van de toegangsliften voor de parkeerkelder gesitueerd kunnen worden.
De expeditie van de Albert Heijn moet intern worden opgelost en bereikbaar zijn vanaf de Cornelis Slegersstraat. Dat het laden en lossen binnen het blok gebeurt, is een vereiste. Op deze manier parkeren de vrachtwagens niet voor de gevel en veroorzaken ze geen geluidsoverlast voor de bewoners.

Ruimtelijke hoofdopzet

1 Het bouwmassa wordt aan de noordzijde begrensd door het bouwblok Hannie Schaftlocatie; aan de westzijde de Louis Davidsstraat; aan de zuidzijde door de Grote Krocht en aan de westzijde door de Cornelis Slegersstraat.

2 Op de hoek van het Raadhuisplein is de ruimte beter begrensd door meer gevelwand te realiseren, die bijdraagt aan de kwaliteit van het plein. Het Raadhuisplein wordt als het ware afgerond.

3 De importantie van deze plek wordt ook ruimtelijk benadrukt door op dit punt een ruimtelijk accent te realiseren.

4 De overmaat van de Louis Davidsstraat wordt ook teruggebracht, doordat het huidige busstation verdwijnt. Vervangende ruimte voor het busstation zal in de nieuwbouw worden geintegreerd ter hoogte van de huidige locatie. Doordat het bouwblok opgerekt wordt, ontstaat meer commerciele ruimte, die de Louis Davidsstraat meer betrekt bij het centrum. Er is nog steeds ruim voldoende ruimte om te flaneren op en rondom het Raadhuisplein.

5 Door de vergroting van dit bouwblok, kan voorzien worden in de gewenste uitbreiding van de Albert Heijn aan de Grote Krocht, met daarnaast ook nog ruimte voor overige detailhandel.

6 De huidige onaantrekkelijke achterzijden van de Albert Heijn en het postkantoor verdwijnen. De functie van het postkantoor verdwijnt in zijn totaliteit en de onaantrekkelijke expeditie van de Albert Heijn wordt inpandig gesitueerd aan de oostzijde, aan de Cornelis Slegersstraat.

7 Het streven is om de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten bij de overzijde van de Louis Davidsstraat, die gekenmerkt wordt door een verticale geleding, met een herkenbaar Zandvoorts karakter.

8 Langs de route tussen de Louis Davidsstraat en het nieuwe plein, wordt de wand gevormd door woningbouw. Ruimtelijk wordt dit punt benadrukt door de bouwhoogte van deze richting tot aan de Louis Davidsstraat één bouwlaag hoger te realiseren dan de overige bebouwing boven de winkels. Dit ruimtelijke accent benadrukt zodoende dit belangrijke punt in het plangebied.

9 Boven de winkels worden aantrekkelijke dekgebonden woningen gesitueerd, gelegen aan een fraaie binnenhof en op een unieke locatie.









referentiebeelden



referentiebeeld - spelen op een dek



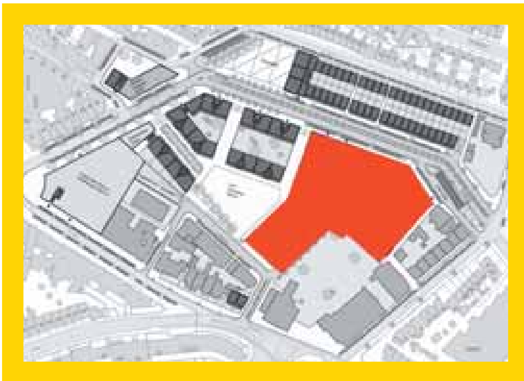
Woningen

De woningen in dit bouwblok zullen door hun zeer centrale ligging tot het dure of duurdere segment woningen behoren.

- Op de kop van het Raadhuisplein zullen luxe hoekappartementen gerealiseerd kunnen worden, met een fraai uitzicht op het nieuwe Raadhuisplein en zeer centraal in het centrum van Zandvoort gelegen. Met op de bovenste laag de mogelijkheid om bijzondere penthouses te realiseren.

- Langs de Louis Davidsstraat en de Grote Krocht kunnen boven de winkels grote dekgebonden woningen c.q. maissonnettes verrijzen. De woningen worden ontsloten vanaf een fraai ontworpen dek, dat semi-openbaar (voor uitsluitend de bewoners) toegankelijk is, beslaan 2 bouwlagen en hebben een kap.

- Aan de noordzijde worden appartementen gerealiseerd, die de verbinding zoeken met het tegenoverliggende blok, langs een aantrekkelijke route richting het nieuwe plein. De woningen op de begane grond krijgen een patio-achtige ruimte op het zuiden en verder zijn alle appartementen zeer goed op de zon georienteerd.

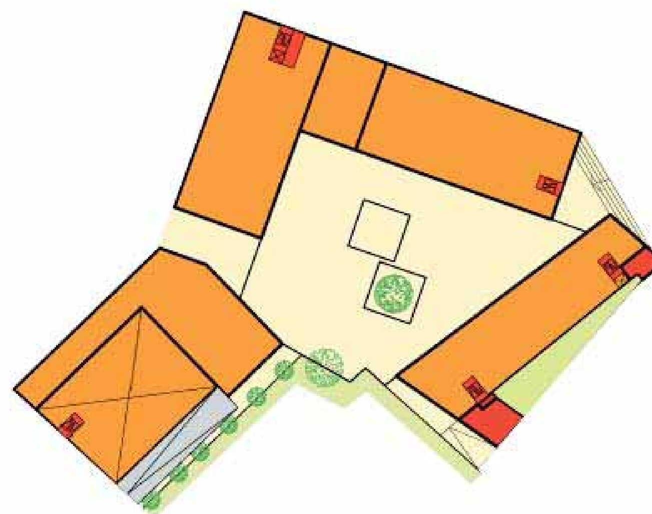


locatie in plangebied



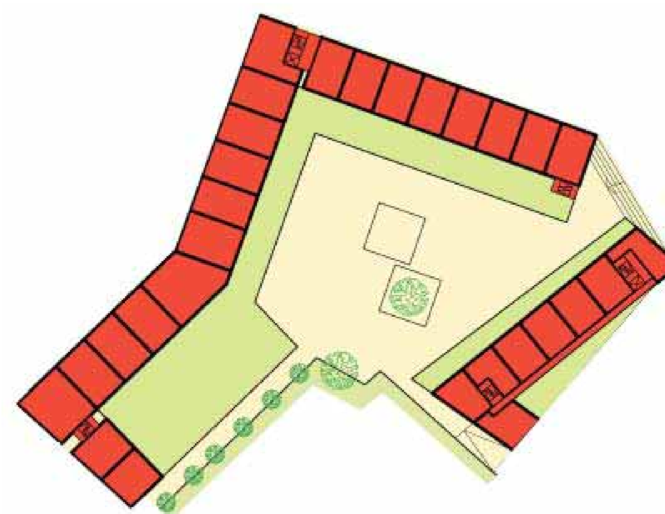
huidige Mariaschool





BEGANE GROND

Brede School 3800 m2
Schoolplein 2050 m2



VERDIEPING 2

Levensloopbestendige woningen 21x
Starterswoningen 8x



VERDIEPING 1

Brede School 1780 m2
Levensloopbestendige woningen 6x
Starterswoningen 8x



VERDIEPING 3

Levensloopbestendige woningen 11x

plattegronden bouwblok Brede School

Leren

Spelen

Ontmoeten

Lezen

Sporten

Wonen

7.2 Brede School

Locatie

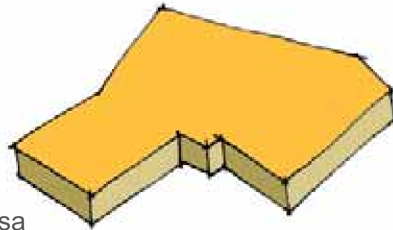
De in het Vlekkenplan voorgestelde locatie voor de Brede School is inmiddels vastgesteld. De relatieve luwte van de locatie ten opzichte van de centrumfuncties, de goede bereikbaarheid en ruime maat van de kavel, maken het een uitermate geschikt terrein.

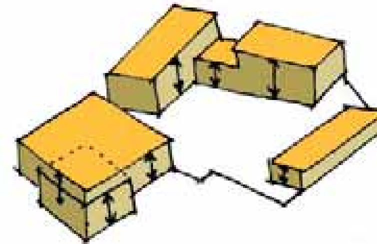
Programma

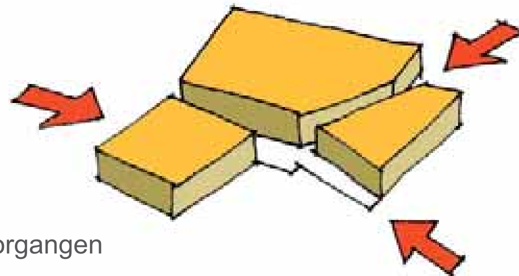
Voor de Brede School is het volgende programma afgegeven:

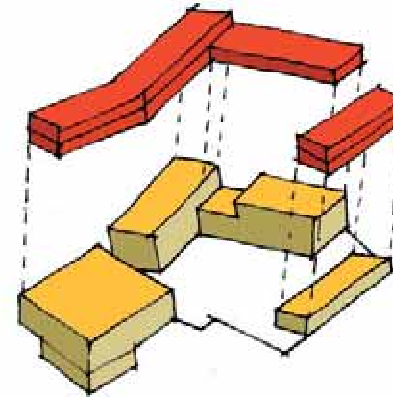
De Mariaschool	1130	m²
Peuterspeelzaal Mariaschool	103	m²
De Hannie Schaftschool	1249	m²
Peuterspeelzaal Hannie Schaftschool	103	m²
Bibliotheek	1188	m²
Kindercentrum Ducky Duck	841	m²
Sportzaal	496	m²
Pluspunt	50	m²
Loket Zandvoort	98	m²
Entree / Lounge	250	m²
Woningen	54 woningen	

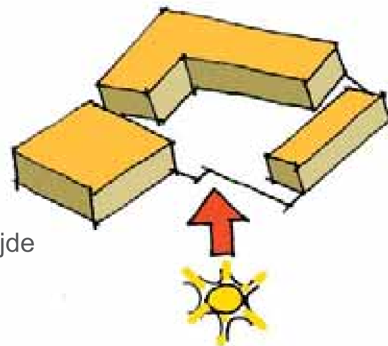
Daarnaast is besloten dat onder de Brede School een parkeergarage gebouwd wordt. Het programma van de Brede School is getoetst op de beschikbare kavel. Hierbij is gebleken, dat er naast de bovenstaande functies, extra woonprogramma opgenomen kan worden. Het precieze aantal te bouwen woningen hangt af van de uitwerkingen die in een

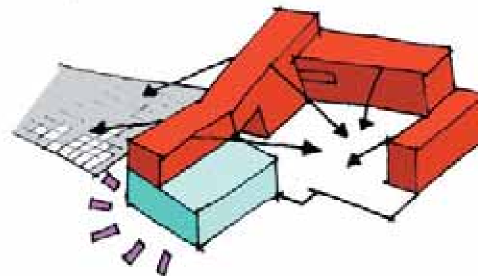

1. de bouwmassa


4. opbouw in segmenten


2. voetgangersdoorgangen vanuit de buurt


5. woonprogramma toevoegen i.v.m. sociale controle


3. schoolplein aan zuidzijde


6. accent op de hoek, met uitstraling naar het plein

Impressie opbouw bouwblok Brede School

later planstadium volgen. Bij het verder uitwerken van de Brede School is het streven naar optimale synergie tussen de programmaonderdelen, sturend voor de hoofdopzet van het uiteindelijke plan.

Ruimtelijke hoofdopzet

1 Het bouwmassa wordt aan de noordzijde begrensd door de Prinsesseweg; aan de oostzijde door de tuinen van woningen langs de Koninginneweg en aan de zuidzijde door de begraafplaats.

2 Aan de westzijde - de kant die grenst aan het Hannie Schaftblok - is een grote nieuwe openbare ruimte gerealiseerd. De publieke functies binnen de Brede School (o.a. bibliotheek en sportzaal) dienen zich nu ook te presenteren aan een kwalitatieve openbare ruimte, die onderdeel uitmaakt van het totale verblijfsgebied. De transparant uitgevoerde gevels zorgen voor een aantrekkelijke uitstraling en geven levendigheid aan het nieuwe plein.

3 De schoolpleinen zijn met het oog op optimale bezonning van school en woningen, aan de zuidzijde van de kavel gesitueerd.

4 Het streven is om de bebouwing een verticale geleding te geven. Waar mogelijk moet de bebouwing verticaal, in een aantal blokken, worden georganiseerd. En in de architectuur moet die verticaliteit verder worden geaccentueerd, ter voorkoming van massaliteit.

5 De afzonderlijke onderdelen van het programma moeten zodanig ten opzichte van elkaar gepositioneerd worden, dat optimale synergie mogelijk is, tussen bijvoorbeeld de scholen en de bibliotheek, de scholen met de sportzaal etcetera.

6 Accentvorming rondom het plein. Woningen boven de Brede School zorgen voor goede ruimtelijke begrenzing van het plein en begeleiden bovendien het voetgangersgebied naar de Prinsesseweg. Variatie in bouwhoogte van het bouwblok Brede School wordt zodoende gerealiseerd.Vanuit de noordelijk gelegen wijken, komen ouders en kinderen via deze kruising naar de scholen. Hier zouden dus ook de entrees van de scholen gesitueerd moeten worden. Om een goede overgang van de Prinsesseweg naar het achterliggende voetgangersgebied te realiseren, moet deze hoek in de uitwerking ruimtelijk worden verbijzonderd.

Andere ruimtelijke vereisten zijn:

- De overgangen van de Brede School naar de bestaande bebouwing dienen zorgvuldig vormgegeven te worden. Vooral aan de oostzijde van de kavel langs de Prinsesseweg, is een zorgvuldige detaillering van de ‘ontmoeting’ tussen school en bestaande woonbebouwing belangrijk.
- Blinde plinten rondom het gebouw moeten worden voorkomen. Om blinde gevelwanden te vermijden, dienen de gevels van de scholen waar mogelijk ‘geactiveerd’ te worden. Hiermee samen valt de keuze om de sportzaal verdiept aan te leggen, waardoor enerzijds blinde gevels vermeden kunnen worden en anderszijds interactie mogelijk is tussen bijvoorbeeld het entreegebied en een doorkijk naar de activiteiten in de sportzaal.
- De schaal van de sportzaal past niet bij de schaal van de gevels en bij de wens om verticaliteit in de gevels aan te brengen. In de programmatische toetsing op de kavel, is de sportzaal aan de zuidzijde gesitueerd, tussen de begraafplaats en het nieuwe plein. Door het merendeel van de gevels van de sportzaal in te pakken met nieuw programma (bibliotheek en entree voor publieke functies) en verdiept aan te leggen worden onaantrekkelijke blinde gevels voorkomen.











referentiebeelden Brede School

Voor het goed functioneren van een Brede School zijn verder van belang:

Goede bereikbaarheid
Deze wordt gewaarborgd door de ligging aan de Prinsesseweg, de belangrijkste aanvoerroute van het plangebied (daarom zouden hier ook de entrees van de twee scholen moeten worden gesitueerd, of in ieder geval de entree naar het centrale schoolplein). Daarnaast vormt ook de Cornelis Slegersstraat een belangrijke toegangsweg, met de entree naar de parkeergarage, voor met name de publieke functies.

Kiss & ride: kort parkeren
Bij de entrees van de scholen, aan de Prinsesseweg, bevindt zich ook de zogenaamde kiss & ride zone, waar ouders hun kinderen ’s ochtends komen brengen en ’s middags komen halen. Daarom moet hier ruimte zijn om kort te parkeren en moet het trottoir ruimte bieden aan wachtende ouders en de uitloop van de scholen. Om voldoende ruimte te creëren, is ervoor gekozen om een bypass te maken aan de Prinsesseweg, zodanig dat het openbaar vervoer niet gestremd wordt. De kiss&ridezone wordt aangesloten op het schoolplein, waardoor een optimale bereikbaarheid van de school gerealiseerd wordt.

De mogelijkheid om het auto - en fiets/voetgangersverkeer te scheiden
Onder de Brede School komt een parkeergarage. Om te voorkomen dat het in - en uitrijdende autoverkeer de voetgangers, en met name de kinderen kruist, is de entree van de parkeergarage gesitueerd aan de Cornelis Slegersstraat, om een directe afkoppeling te krijgen van het autoverkeer vanaf de Hogeweg.

Goede ligging van het schoolplein
De buitenruimten van scholen en kinderdagverblijf komen aan de binnenzijde, de zuidzijde van het blok. De voordelen hiervan zijn dat:

- het schoolplein optimaal van de bezonning profiteert;
- de kinderen veilig kunnen spelen en er een goede sociale controle mogelijk is;
- er samen met de groene begraafplaats, qua licht en ruimte een groot open binnenterrein ontstaat (rondom de begraafplaats ligt een muur van 2 meter hoog, zodat speelplaats en begraafplaats qua gebruik gescheiden zijn);
- het schoolplein zo de minste overlast oplevert voor de omwonenden.

De wenselijkheid van meerdere entrees voor het speelterrein
Door het schoolplein van meerdere toegangen te voorzien, wordt de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers vergroot. Hiervoor moet aangesloten worden op het lokale netwerk - komend vanuit de woonbuurt ten noorden van de Prinsesseweg, de Koninginneweg of vanuit het centrum/plein.

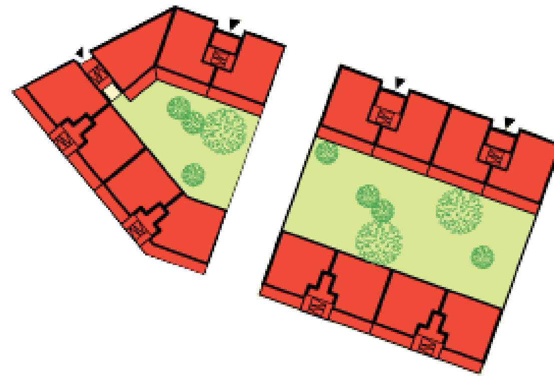
Synergie
De bibliotheek (met ook maatschappelijke functies) en de sportzaal zijn binnen de Brede School belangrijke publieksfuncties voor Zandvoort. Deze publieksfuncties worden in de gevel tot uitdrukking gebracht. Binnen de Brede School wordt gestreefd naar een optimale synergie tussen de scholen en publieksfuncties.

Wonen
Met het oog op de synergie tussen de overige programmaonderdelen, is het woningbouwprogramma voor het grootste deel op de verdiepingen gesitueerd. Boven de school, zijn met het oog op sociale controle, levenloopbestendige woningen voorgesteld, met daar waar mogelijk ook woningen op de begane grond. In het oosten van het bouwblok, zijn, gezien de ligging en de beperkte ruimte, starterswoningen gesitueerd.

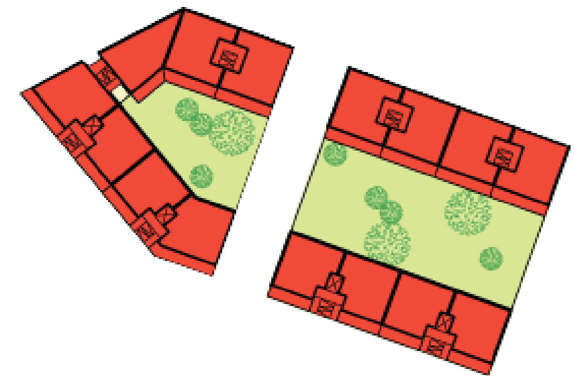

locatie in plangebied


huidige Hannie Schaft School

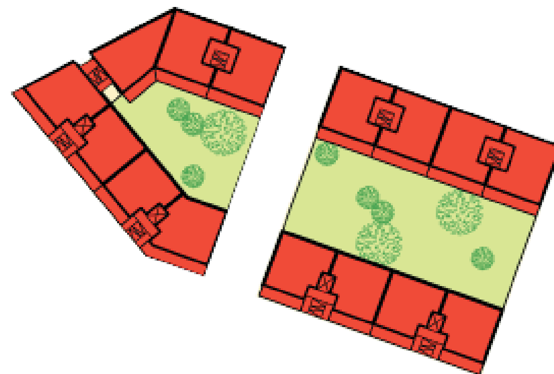



BEGANE GROND

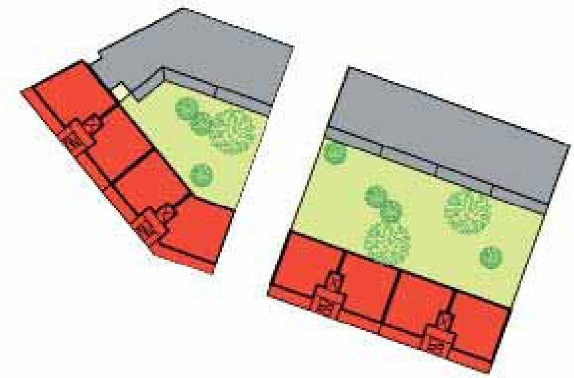
Grondgebonden appartementen 15x
Binnentuin


VERDIEPING 2

Appartementen 15x


VERDIEPING 1

Appartementen 15x


VERDIEPING 3

Appartementen 8x

plattegronden bouwblok Hannie Schaft locatie

Aantrekkelijk wonen

Groene binnentuin

Kleinschalige bouwblokken

7.3 Hannie Schaftlocatie

Locatie

Deze locatie, centraal gelegen in het plangebied, ontleent zijn naam aan de huidige Hannie Schaftschool. Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door de Prinsesseweg en het Zwarte Veld, aan de westzijde door de Louis Davidsstraat, aan de oostzijde door de Brede School en aan de zuidzijde door het nieuwe plein. Opvallend is de kleinschalige opzet van de locatie en haar directe omgeving met twee nieuwe openbare ruimtes; het groene plein in het noorden en het (markt)plein in het zuiden.

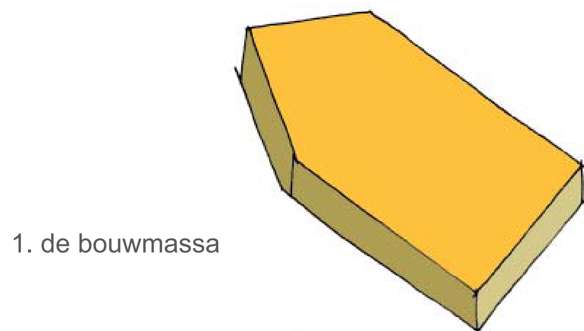
Ruimtelijke hoofdopzet

1 De bouwmassa

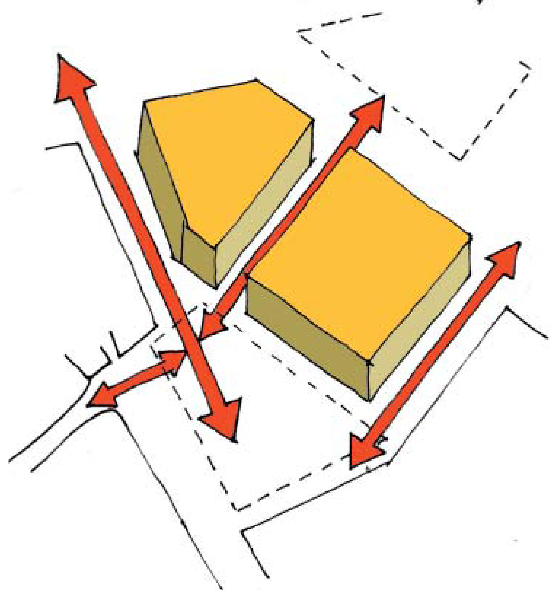
De kleinschalige bouwblokken reageren op de directe omgeving en houden rekening met bestaande routings. De woonbouwblokken zorgen voor de afwisseling in functies naast detailhandel en scholen op de begane grond en versterkt met dit bouwblok het woonkarakter binnen het plangebied. Wonen aan het plein en de markt is bijzonder aan deze bouwblokken. De maat van het binnenterrein is voldoende groot om een groene binnentuin te maken.

2 Om afstand en ruimte tot het aangrenzende Raadhuispleinbouwblok te scheppen, wordt aan de zuidzijde extra maat toegevoegd in de openbare ruimte, aangekleed met bomen.

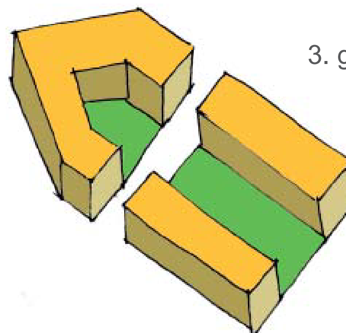
3 Het Hannie Schaftblok moet worden opgebouwd uit kleinere architectonische eenheden om te voldoen aan de vraag naar kleinschaligheid in het plangebied. Een perceelsgewijze opbouw geeft de bouwblokken een schaal die beter past bij



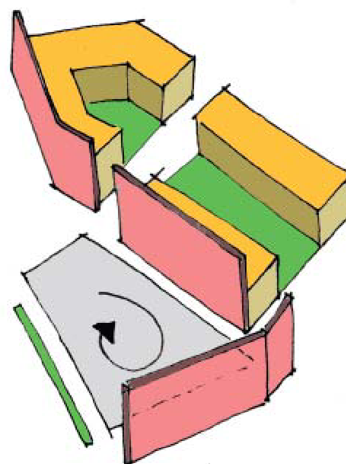
1. de bouwmassa



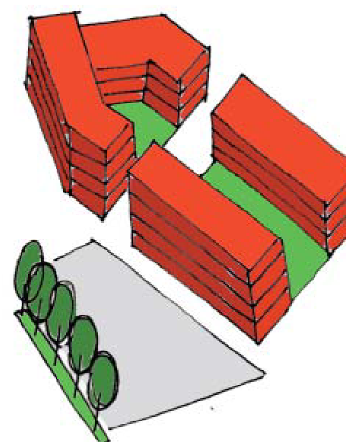
2. bestaande routings bepalen de kleine bouwblokken



3. groene binnentuinen



4. sterke wandvorming rondom het nieuwe plein zorgt voor een initiem verblijfsgebied.



5. wonen aan een aantrekkelijk verblijfsgebied

Impressie opbouw bouwblok Hannie Schaft locatie

de schaal van het dorp. In de architectonische uitwerking is het creëren van verticaliteit in het gevelbeeld, een vereiste. De buitengevel houdt de rooilijn aan, aan de binnenzijde van het blok is meer vrijheid mogelijk.

4 Het Hannie Schaftblok neemt een strategische positie in binnen het Louis Davidscarré: door haar centrale positie in het totaalplan moet het alle blokken tot een samenhangende eenheid smeden. Alle zijden van het blok moeten qua hoogte en uitstraling nauwkeurig op de directe omgeving reageren. De gevel aan de kant van de Prinsesseweg wordt qua hoogte afgestemd op de bebouwing aan de overzijde. Aan de kant van het plein wordt de hoogte afgestemd op het blok aan de Louis Davidsstraat en de Brede School. In stedenbouwkundig opzicht dient de overgang van de Louis Davidsstraat naar het plein in de uitwerking van het Hannie Schaftblok overtuigend worden vormgegeven.

5 Gevels aan het plein
Ruimtelijk gezien wordt het nieuwe plein voornamelijk bepaald door de nieuwe gevels van het Louis Davidsblok, de Brede School en het Hannie Schaftblok.

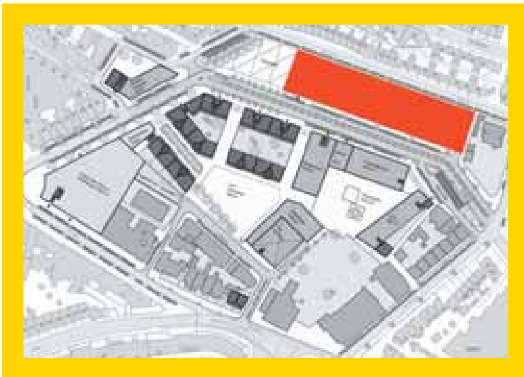
6 Overgangen naar diverse openbare ruimtes.
Het Hannie Schaftblok begeleidt, gezien zijn ligging, de verschillende routings die het plangebied doorsnijden. Noord-zuid en oost-west verbindingen passeren het Hannieschaftblok en dienen ruimtelijk aantrekkelijk ontworpen worden.

Programmatische uitwerking

Dit deel van het plangebied moet met name het woonkarakter van het Louis Davidscarré versterken.

Woningen
Beide bouwblokken samen kunnen ruimte bieden aan ongeveer 53 woningen. Dit is uiteindelijk afhankelijk van de indeling van het bouwblok en de woningkeuze.

Er zijn dus ook woningen op de begane grond, gesitueerd aan het voetgangersgebied tussen de Louis Davidsstraat, het centrale plein, de Brede School en de Cornelis Slegerstraat. Zo ontstaat er een intiem woongebied binnen het Louis Davidscarré. Ter bevordering van de gewenste verticaliteit, worden de woningen paargewijs ontsloten. Aan de binnenzijde van het blok is voorzien in een semi-openbare groene tuin met kleine bomen.

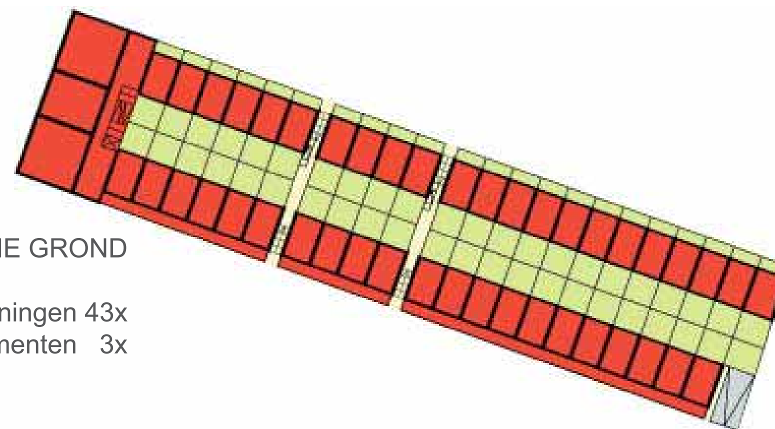


locatie in plangebied



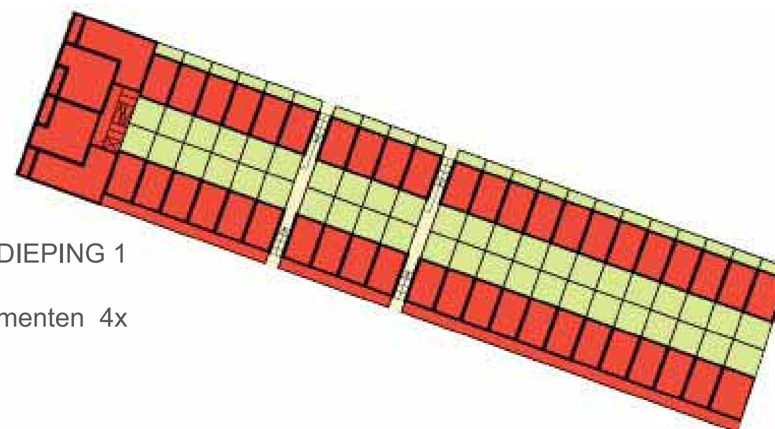
huidige EMM woningen





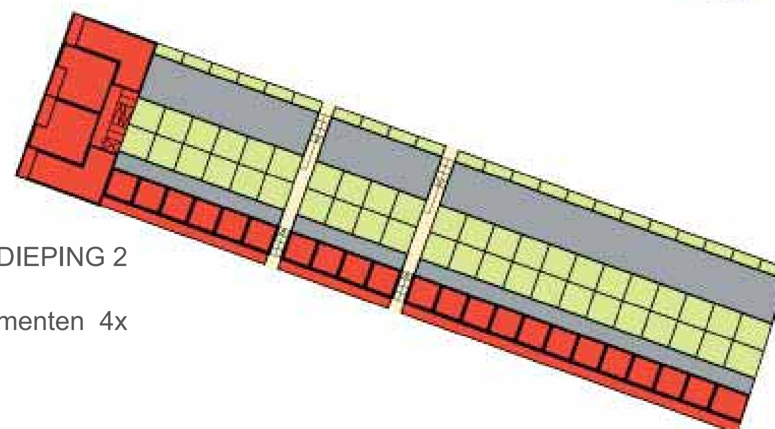
BEGANE GROND

Eengezinswoningen 43x
Grondgebonden appartementen 3x



VERDIEPING 1

Appartementen 4x



VERDIEPING 2

Appartementen 4x

plattegronden bouwblok EMM-locatie

Wonen aan een groen plein

Grondgebonden woningen

Buurtkarakter

Tuinen

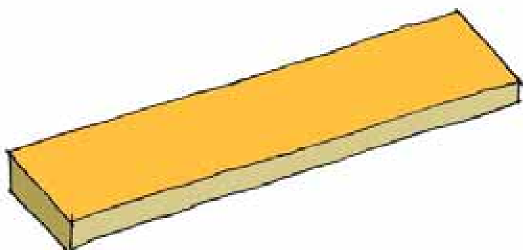
7.4 Plek van de huidige EMM-woningen

Deze locatie met 24 woningen is gedeeltelijk eigendom van woningbouwvereniging Eendracht Maakt Macht (EMM). In de huidige situatie is de Prinsesseweg hier te breed. Deze situatie is ontstaan doordat de voormalige trambaan aan weerszijden was voorzien van een autoverkeersweg. Doordat de kwadrantwoningen rug aan rug staan, grenzen de achtertuinen direct aan de straat, hierdoor wordt de verkeersruimte niet goed begrensd. Door de Prinsesseweg opnieuw in te richten kan het wegprofiel versmald worden.

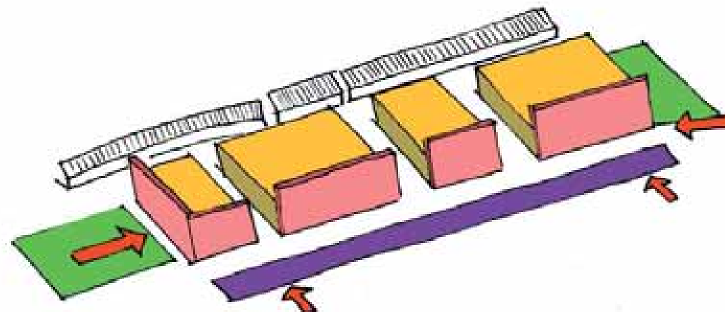
De te bebouwen plek van de huidige EMM-woningen wordt breder waardoor er een lichte verzwaring van het programma kan plaatsvinden. Een begeleidende gevelwand langs de Prinsesseweg wordt maximaal 3 lagen hoog.

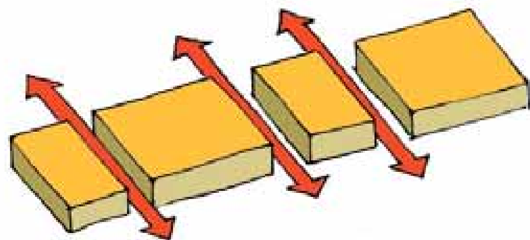
Aan de kant van de Koningsstraat heeft de bebouwing, in aansluiting met de omgeving, een kleinschaliger karakter. Voor een goede begrenzing van het ruime Zwarte Veld, zal de bebouwing van de locatie van de huidige EMM-woningen hier een goede kop moeten hebben voor een duidelijke begrenzing van het groene plein, die ook rekening houdt met de bezonning van de huidige bebouwing aan de Koningsstraat.

1. de bouwmassa

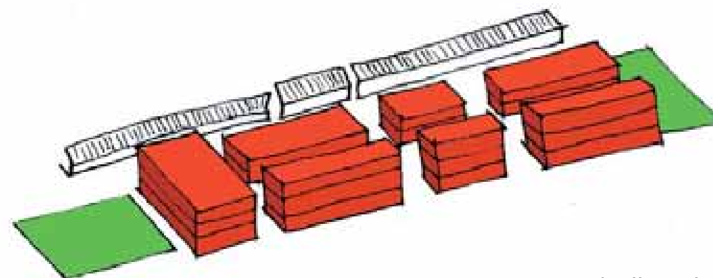


3. duidelijke wandvorming langs route
en het plein



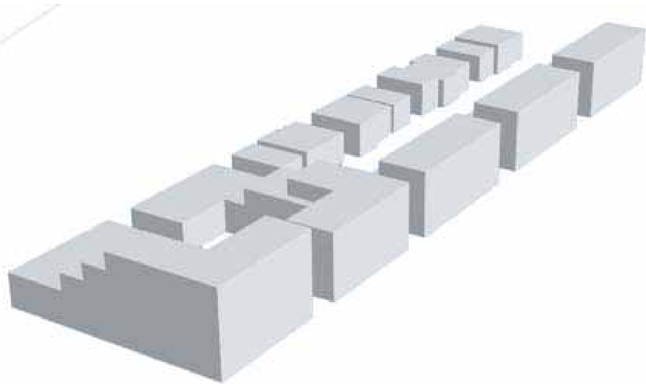


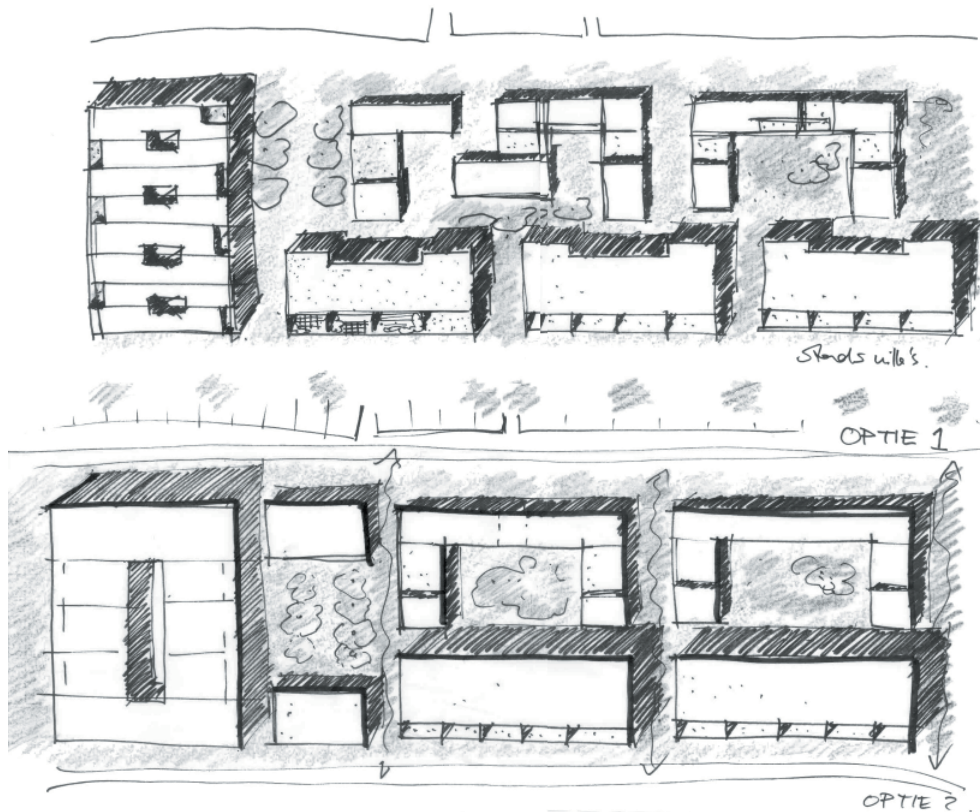
2. voetgangersdoorgangen
en opdeling in kleinere eenheden



4. diversiteit in bouwhoogte
en typologie.

Impressie opbouw bouwblok EMM locatie





diverse schetsonderzoeken naar invulling van EMM locatie

Ruimtelijke opzet

De bebouwing staat evenwijdig aan de Prinsesseweg en Koningsstraat. Voordeel hiervan is dat langs de Prinsesseweg een duidelijke wand ontstaat. De Koningstraat kan een aantrekkelijke, rustige woonstraat worden. Er wordt met de bebouwingshoogte aangesloten bij de overzijde, namelijk 2 bouwlagen.

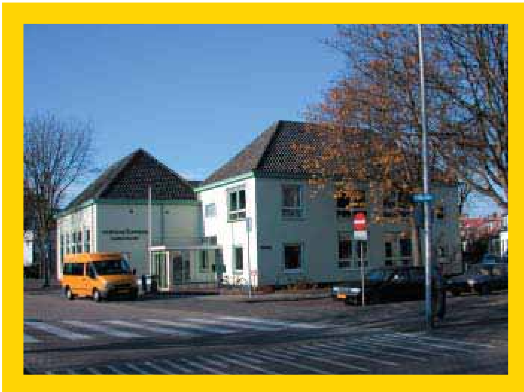
Aan de Prinsesseweg wordt de weg ruimtelijk begeleid en wordt met de bebouwingshoogte aangesloten bij de overzijde van de Prinsesseweg. Op de kop worden appartementen aan het groene plein gerealiseerd.



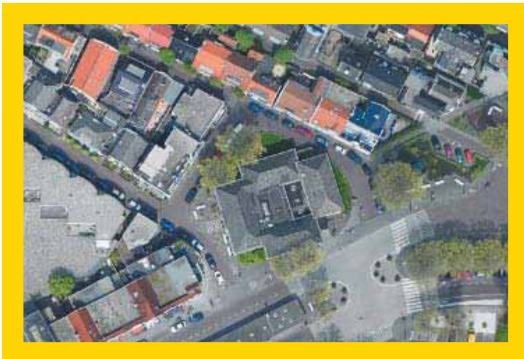
referentiebeeld bouwblok EMM locatie



locatie in plangebied

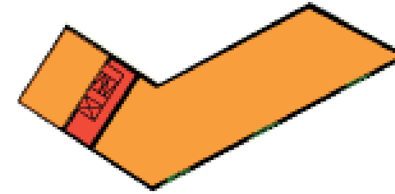


het huidige gemeenschapshuis



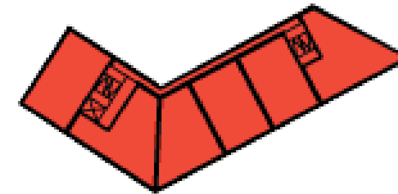
BEGANE GROND

Publieke functie
(bv Ahoed)



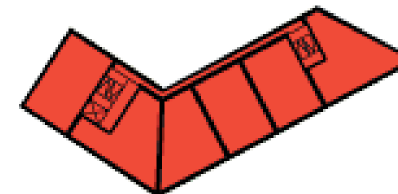
VERDIEPING 1

Appartementen 6x
(mogelijk wijzigen in 5
ruimere appartementen)



VERDIEPING 2

Appartementen 6x
(mogelijk wijzigen in 5
ruimere appartementen)



plattegronden bouwblok gemeenschapshuis

Luxe appartementen

Publieksfunctie

Bijzondere locatie

Centraal en goed bereikbaar

7.5 Gemeenschapshuis

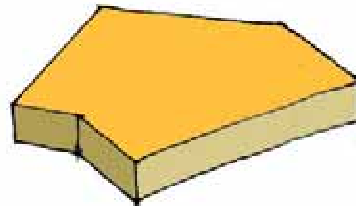
Het Gemeenschapshuis is in eigendom van de Stichting Gemeenschapshuis en wordt door deze stichting hoofdzakelijk gebruikt als zalencentrum en informatiebalie voor ouderen. De VVV huurt ongeveer de helft van het pand.

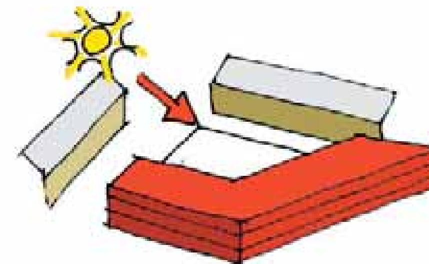
Het gebouw is verouderd en heeft weinig uitstraling. Het staat op de overgang van Prinsesseweg en Louis Davidsstraat, iets gedraaid ten opzichte van de omringende bebouwing.

In het Vlekkenplan van juni 2004 is de locatie van het Gemeenschapshuis aangegeven als een “kroonjuweel”. Dit betekent dat het een zeer prominente plaats inneemt in het plangebied. Het bevindt zich namelijk in de bocht van de Louis Davidsstraat en de Prinsesseweg en staat dus op de zichtas van beide wegen.

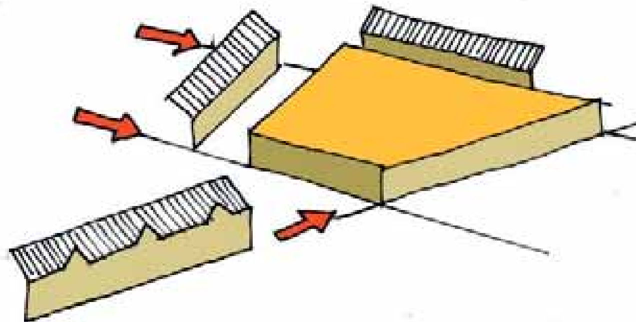
Zo’ n prominente locatie behoort een gebouw met uitstraling en een publieksfunctie op minimaal de begane grond te zijn. Bijvoorbeeld de Ahoed (Apotheek-huisartsen-onder-één-dak). De publieke functie heeft een belangrijke functie voor de Louis Davidsstraat, alsmede de langzaamverkeerroute haaks op de Louis Davidsstraat richting het nieuwe plein voor de bibliotheek. Door dit gebouw een architectonische verbijzondering te geven wordt het einde van de zichtas, van gemeenschapshuis richting de R.K.kerktoren, benadrukt. Aandacht voor uitstraling van de gevel bepaalt in belangrijke mate ook de herkenbaarheid en laag-drempeligheid van deze publieksfunctie.

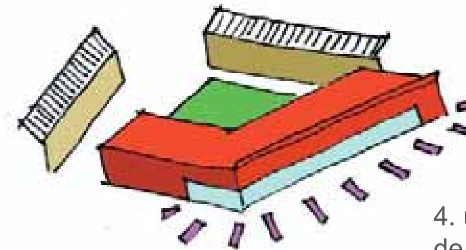
1. de bouwmassa





3. bezonning en ruimte tussen nieuwbouw en bestaande bouw.





4. uitstraling en herkenbaarheid aan de Louis Davidsstraat

2. aansluiting en continuïteit van de rooilijnen met de aangrenzende bestaande bouwblokken. Het blok heeft een bescheiden hoogte

Impressie opbouw bouwblok gemeenschapshuis



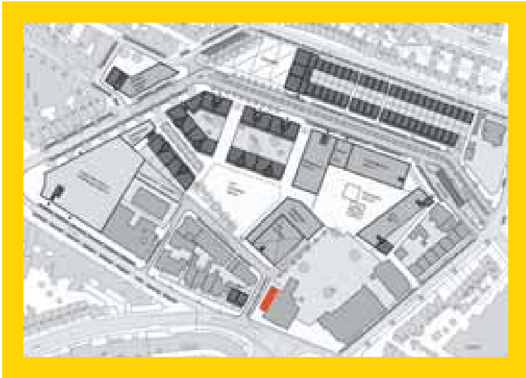


De huidige functies van het gemeenschapshuis zullen kunnen worden ondergebracht in de Brede School.

Dit bouwblok is gelegen aan de Louis Davidsstraat, waardoor het bouwblok zeer goed zichtbaar en bereikbaar is. Het parkeren op maaiveld is in deze straat gehandhaafd, waardoor ook mindervalide parkeerplaatsen voor de deur gerealiseerd kunnen worden. Ook de bushalte in de Louis Davidsstraat draagt bij aan de goede bereikbaarheid van dit bouwblok.

binnen dit bouwblok kan op de begane grond een publieke functies gerealiseerd worden als de Ahoed. Dit is een combinatie van apotheek en huisartsen onder een dak.





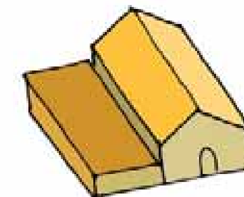
locatie in plangebied



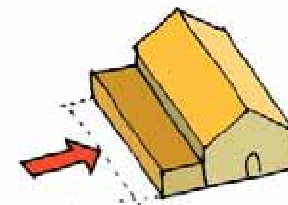
De Krocht



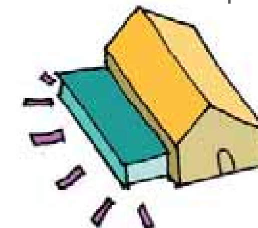
doorsnede nieuwbouw gebouw De Krocht



1. De Krocht met bestaande aanbouw



2. Kleinere aanbouw in verband met profiel voor entreezone parkeergarage



2. Architectonische verrijking



Impressie opbouw bouwblok Raadhuisplein





Referentiebeeld - moderne, nieuwe aanbouw

7.6 Gebouw De Krocht

Het gebouw De Krocht bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied, op de hoek van de Cornelis Slegerstraat en de Grote Krocht. Dit voormalige kerkgebouw wordt momenteel met enige regelmaat gebruikt voor theatervoorstellingen. Het gebouw ligt binnen het plangebied en is vanwege de slechte staat meegenomen in de ontwikkeling van het Masterplan Louis Davidscarré.

De Krocht staat aan een van de entrees van het plangebied, aan het eind van diverse assen. In samenhang met de ontwikkeling van het plangebied, ligt er een kans om vooral de zijde van het gebouw aan de Cornelis Slegerstraat een beter imago te geven. Dit deel heeft momenteel een onaantrekkelijke uitstraling. Het voorstel is om dit deel te slopen en te vervangen voor een nieuwe aanbouw. Het karakteristieke, monumentale hoofdgebouw wordt behouden en wellicht gerenoveerd. Samen met de nieuwe aanbouw, zou de bestaande ruimtelijkheid van De Krocht een rijk architectonisch beeld kunnen opleveren, die zich aan De Grote Krocht en het Louis Davidscarré presenteert. De bestrating aan de Cornelis Slegerstraat zou ook meegenomen moeten worden in de opwaardering van De Krocht.
De oude zaal zal opgeknapt worden en een nieuwe foyer in de aanbouw zou een levendige en transparante hoek aan de Grote Krocht en de Cornelis Slegerstraat kunnen opleveren.

Aan de overzijde van De Krocht, wordt ook nieuwbouw voorgesteld, om het bouwblok beter te begeleiden en de entree naar de publieke garage te benadrukken. De nieuwbouw kan de levendigheid op dit punt verbeteren.








Groen

Verblijven

Spelen

Buurtrecreatie

Rust

Openheid

7.7 Openbare ruimte

Het Louis Davidscarré wordt autoluw ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. De voetganger staat centraal en de auto is te gast. Een aantrekkelijk verblijfsgebied, aansluitend op het centrum van Zandvoort, zal kunnen ontstaan. Binnen dit verblijfsgebied, zijn twee belangrijke pleinen te onderscheiden, namelijk het Zwarte Veld en het nieuwe Carréplein.

7.7.1 Het Zwarte Veld (groen plein).

Het Zwarte Veld wordt in de huidige situatie gekenmerkt door geparkeerde auto's, met aan de rand van dit veld nog enkele kleine speelvoorzieningen voor de buurt.
Door de ligging van het bergbezinkbassin onder het Zwarte Veld, zijn de bouwmogelijkheden op dit terrein beperkt.

Van blik naar groen
Doordat een groot deel van het parkeren op het maaiveld wordt ondergebracht in een gebouwde parkeervoorziening, kan het Zwarte Veld getransformeerd worden tot een buurtpark, met een groen karakter. Hierdoor wordt het aanzicht van onaantrekkelijk statisch blik verandert in aantrekkelijk levend groen.
Voor de inrichting van het groene plein zullen de speelvoorzieningen opnieuw ingepast worden en wordt de Oosterstraat verlegd, waardoor een groter en ruimtelijk beter en herkenbaar geheel ontstaat. Verder zal bij de inrichting van het terrein, zoveel mogelijk groen worden toegepast. Met de bezinkbak rekening houdend wordt er mogelijk bovengronds gerefereerd naar ondergronds; middels water of door het aanzetten van de contour van de bak in het uiteindelijke pleinontwerp.



Marktplein



Speelplein



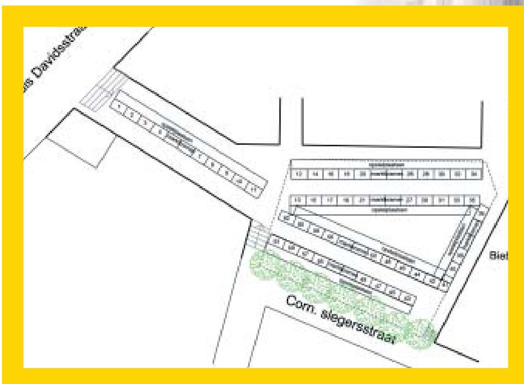
Buurtplein



Evenemtententenplein



locatie in plangebied



mogelijke marktindeling

Uitstraling

Ruimte

Levendigheid

Spelen

Markt

Evenementen



7.7.2 Het Carréplein

Centraal in het plangebied Louis Davidscarré wordt ter hoogte van de Cornelis Slegersstraat, ten westen van de Brede School een nieuw plein voorgesteld. Door hier een open ruimte te maken, wordt lucht en ruimte in het plan ingebracht en kan een sterke wandvorming gerealiseerd worden zonder dat dit een benauwd gevoel zal geven. Bouwhoogtes van 4 lagen zijn hier niet bezwaarlijk, maar geven het plein de ruimtelijk begrenzing die het nodig heeft om te kunnen functioneren als een intiem plein, zonder te veel windhinder.
Tevens biedt dit plein ruimte voor de Brede School om zich te presenteren. Aan deze zijde van de Brede School zullen de publieke functies als bibliotheek en sportzaal gerealiseerd worden, waardoor levendigheid aan het plein ontstaat. Ook kan het plein ruimte bieden voor de Brede School (b.v. extra speelruimte, boekenmarkt) of buurtactiviteiten/evenementen.
Daarnaast wordt door het realiseren van een plein op deze plek, tegemoet gekomen aan de wens van een groter speelterrein (in het verleden heeft hier ook altijd al een speelterrein gelegen) en wordt gecompenseerd naar de bestaande bebouwing door extra lucht en ruimte.
Het plein is enerzijds opgenomen in de bestaande structuren en maakt daardoor onderdeel uit van het aantrekkelijke verblijfsgebied. Anderzijds kan het plein goed functioneren voor de wekelijkse markt (qua afmeting is daar rekening mee gehouden), omdat de wekelijkse markt niet gehandhaafd kan worden op de huidige locatie op de Prinsesseweg.
Het plein is een aangenaam verblijfsgebied, en zal goed herkenbaar worden, door de ligging nabij de belangrijke functie als de bibliotheek en door de zichtbaarheid vanaf de Grote Krocht en de Louis Davidsstraat.
De inrichting van de openbare ruimte van met name de toegangswegen vanuit de Grote Krocht en de Louis Davidsstraat naar het Carréplein verdienen speciale aandacht. Dit komt de herkenbaar ten goede waardoor het plein optimaal zal kunnen functioneren. Gedacht kan worden aan speciale aandacht voor de bestrating en begeleiding van de route door middel van bomenrijen en ruimtelijke accenten.







Planfacetten 8

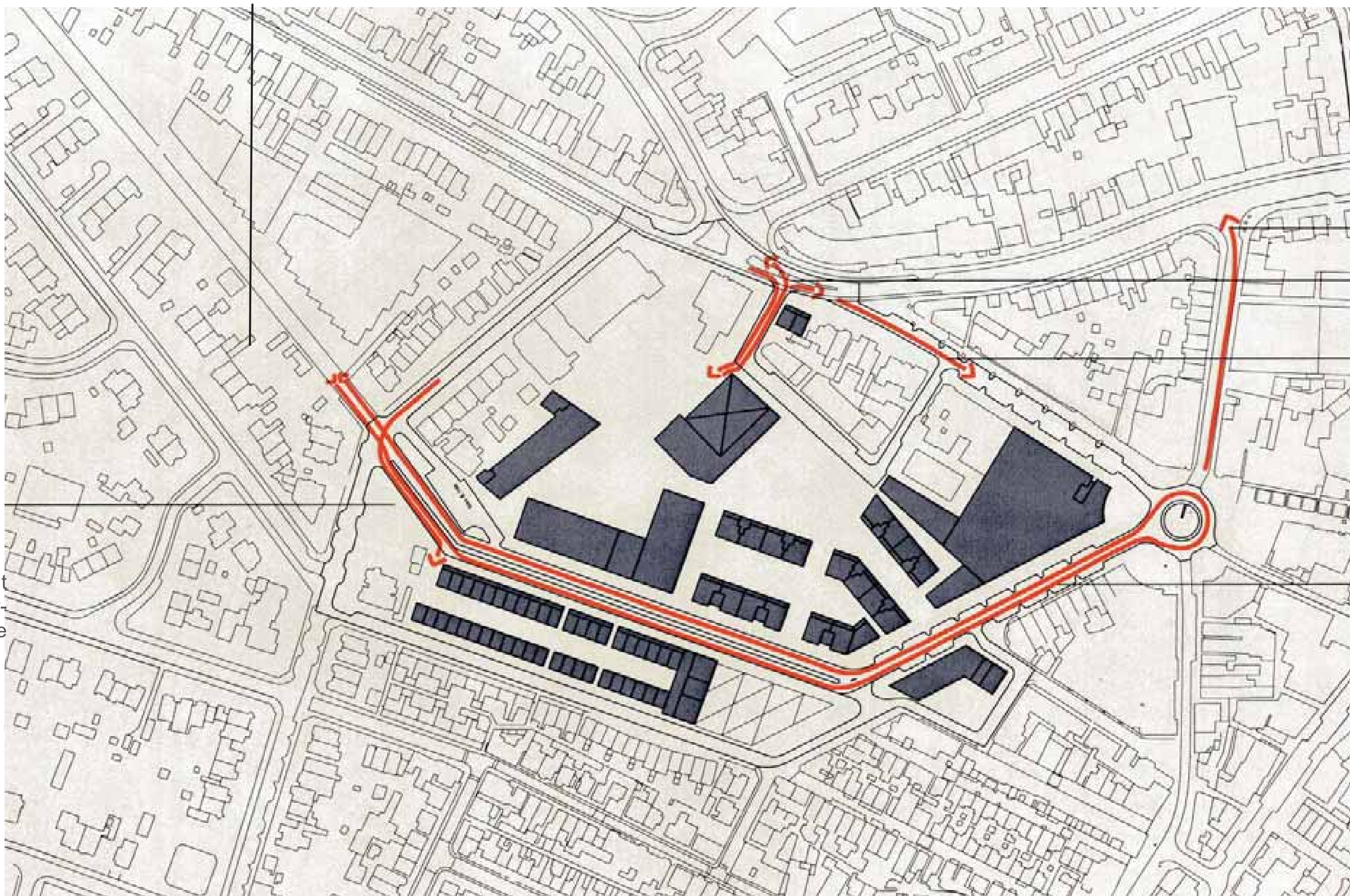
8.1 Verkeer

Randvoorwaarden

1. *Busbaan Prinsesseweg*
   Het veranderen van de Prinsesseweg in een tweerichtings-verkeerroute voor auto/vracht- en busverkeer is vooralsnog niet mogelijk. De Prinsesseweg blijft alleen toegankelijk voor de bus in twee-richtingsverkeer, bestemmingsverkeer en langzaamverkeer. In het geactualiseerde GVVP 2005 wordt deze weg gecategoriseerd als 'erftoegangsweg-plus' 30 km/u met fietsstroken.

2. *Tweerichtingsverkeer Louis Davidsstraat*
   De Louis Davidsstraat blijft een belangrijke rijweg voor de ontsluiting van het centrum van Zandvoort. Het profiel van de rijbaan wordt smaller en ruimtelijke beter ingepast. Deze straat wordt in het geactualiseerde GVVP 2005 gecategoriseerd als 'erftoegangsweg' 30 km/u.

3. *Versmalling Prinsesseweg in Louis Davidscarré*
   De huidige Prinsesseweg in het Louis Davidscarré heeft in de huidige situatie een overmaat. Hierdoor krijgt het gebied een doorstroomkarakter voor verkeer in plaats van een woon- en verblijfskarakter en komt de voetganger op de laatste plaats. In de ruimtelijke plannen voor het Louis Davidscarré is het de bedoeling dat de voetganger meer ruimte krijgt en centraal staat. De woon- en verblijfsruimte moet worden vergroot en de auto (het blik) moet minder duidelijk aanwezig zijn. De versmalling van de Prinsesseweg is noodzakelijk voor het bereiken van



Verkeersafhandeling LDC

deze uitgangspunten. Daarbij moet worden vermeld, dat de Prinsesseweg in het plan twee richtingen blijft houden en genoeg verkeersruimte blijft houden voor het auto-, vracht- en busverkeer. Het blik maakt plaats voor een groene laan, die refereert aan de oude trambaan.

4. *Rijrichting Grote Krocht*
   Om het centrum goed bereikbaar te maken voor bestemmingsverkeer en om de plaatselijke middenstand aan de Grote Krocht een economische impuls te geven, wordt de huidige rijrichting omgekeerd. Vanaf de Hogeweg kan direct de Grote Krocht ingereden worden richting de rotonde van het Raadhuisplein. De Grote Krocht krijgt zo meer betekenis als belangrijke entree naar het centrum. Hierbij zal de straat heringericht moeten worden, omdat de fietsstrook aan de andere zijde gesitueerd zal moeten worden.

5. *Busrouting aan de Louis Davidsstraat*
   De projectgroep Louis Davidscarré spreekt de voorkeur uit over het behouden van de bus in het centrum van het winkelcircuit van Zandvoort. Ter hoogte van het huidige busstation zal ook in de nieuwbouw een nieuwe ruimte voor het buspersoneel, wachtruimte geintegreerd worden. De bushalte wordt aan de zuidzijde van de Louis Davidsstraat gesitueerd, aangezien het trottoir hier voldoende maat heeft om in- en uitstapbewegingen niet te laten conflicteren met overige voetgangers.

6. *Cornelis Slegersstraat*
   In de nieuwe situatie wordt deze straat ontlast van doorgaand verkeer. Door het verdwijnen van het postkantoor, verdwijnt ook overlast van de post-expeditie. Een onaantrekkelijke beeld met veel overlast van geparkeerde auto’s maakt plaats voor een duidelijk en rustige straat die alleen voor bewoners en de expeditie van de supermarkt gebruikt hoeft te worden.
   Alleen de oostelijke zijde van de Cornelis Slegersstraat wordt intensiever gebruikt voor de in- en uitrijbewegingen van de parkeergarage.

Verkeerssoorten

Auto’s:
Het aanleggen van gebouwde parkeervoorzieningen en door de programmatische verzwaring van het Louis Davidscarré zal de druk op het bestaande vervoersnetwerk toenemen. Afhankelijk van de grootte van de parkeergarage, zal ook de aanvoer naar het centrum toenemen. De hoofdaanvoer van het autoverkeer wordt via de Haarlemmerstraat geleidt en zal logischer wijze richting de Cornelis Slegersstraat de parkeergarage ingeleid. In de nabije toekomst zal het verkeer met bestemming strand eerder al gescheiden worden van het centrum door middel van het parkeerverwijssysteem ter hoogte van het kruispunt Zandvoortselaan - Tolweg.
Bezoekend verkeer wordt zo snel mogelijk gescheiden van bestemmingsverkeer, waardoor de aantrekkelijkheid van het verblijfsgebied wordt vergroot. De automobilist krijgt de keuzemogelijkheid voor het binnenrijden van een ondergrondse parkeervoorziening of het doorrijden naar het Raadhuisplein (de kern).

Openbaar vervoer:
Ook in de toekomst kunnen de twee buslijnen het Louis Davidscarré blijven aandoen.
De eerste is Lijn 80. Deze komt uit Amsterdam via Heemstede / Aerdenhout en bereikt het Louis Davidscarré via de Prinsesseweg. Aan de Louis Davidsstraat wordt de nieuwe eindhalte gesitueerd. De bus keert op het Raadhuisplein en verlaat het Louis Davidscarré wederom via de Prinsesseweg richting Amsterdam.
De tweede buslijn is die van Lijn 81. Deze komt uit Haarlem, via de noordelijke woonwijk Nieuw Noord en komt ook het Louis Davidscarré binnen via de Prinsesseweg.



Parkeren in garage

Vrachtverkeer:
Voor de expeditie van vooral de supermarkt van Albert Heijn is het noodzakelijk het Louis Davidscarré voor het vrachtverkeer goed bereikbaar is. De vrachtwagens komen binnen via de Haarlemmerstraat en kunnen via de Grote Krocht en de Cornelis Slegerstraat de achterzijde van de AH bereiken. Doordat dit inpandig gebeurt leidt dit tot minder overlast.

Fietsers:
Volgens het geactualiseerde GVVP 2005 loopt de secundaire fietsroute door tot aan het Zwarte Veld. Hiermee volgt de fietsroute het tracé van de voormalige trambaan. In de kaart 'verkeerssoorten' is de fietsroute doorgetrokken tot het Raadhuisplein. Vanaf het Zwarte Veld tot aan het Raadhuisplein wordt het fietspad vormgegeven als een fietssuggestiestrook langs de rijbaan.

Parkeren - Gebouwd parkeren:
Om te kunnen voldoen aan de toekomstige parkeerbehoefte binnen het Louis Davidscarré, door de programmatische toename, is het noodzakelijk gebouwd parkeervoorzieningen te realiseren. Voorgesteld wordt om binnen het Louis Davidscarré twee parkeergarages te realiseren. Een besloten parkeergarage ter hoogte van de huidige EMM-woningen en een grote semi-publieke parkeergarage ten zuiden van de Prinsesseweg. De publieke parkeergarage wordt ontsloten vanaf de Cornelis Slegerstraat, waar een zo direct en snel mogelijke afkoppeling tussen bezoekers en bestemmingsverkeer voor het centrum van elkaar gescheiden kan worden. De maatvoering van de doorgang ter plaatse van de De Krocht is kritisch, maar door de vernieuwde smallere nieuwbouw van De Krocht toch goed inpasbaar. Het kruispunt Cornelis Slegersstraat - Hogeweg zal dan nog wel aangepast moeten worden om de verkeersafwikkeling goed te kunnen afhandelen. Hiervoor zal nog een verkeerskundig ontwerp gemaakt moeten worden.

Voorgesteld wordt om de publieke parkeergarage half-verdiept aan te leggen met het oog op de financiele voordelen hiervan, boven geheel verdiept parkeren. Hiervoor moet de parkeergarage 50 centimeter boven het maaiveld opgetrokken worden. Deze hoogte is stedenbouwkundig goed inpasbaar. Speciale aandacht hierbij gaat uit naar de toegankelijkheid van het Carréplein, waar door middel van trapjes en diverse hellingbanen deze geringe hoogte overbrugd moet worden. Beeldkwaliteit parkeergarages.De parkeergarage zal naast de wettelijke regelgeving (Bouwbesluit) en goedkeuring van de brandweer, ook een bepaalde uitstraling krijgen met het oog op een aantrekkelijke en herkenbare kwaliteit. Een lichte parkeergarage, met goed herkenbare opgangen, een duidelijk en herkenbare routing zijn ook belangrijke eisen die gesteld worden aan de parkeergarage. Een sociaal veilig en gebruiksvriendelijke parkeergarage.

Maaiveld parkeren:
Uitgangspunt is, de huidige parkeerplaatsen waar mogelijk te handhaven. Hierbij moet worden gedacht aan de Grote Krocht, Koninginneweg, het Schoolplein en de Koningsstraat.
Op maaiveld zal geoptimaliseerd maaiveldparkeren gerealiseerd worden, rekening houdend met de gewenste ruimtelijke kwaliteit; een autoluw Louis Davidscarré draagt bij aan een hoogwaardige verblijfskwaliteit.


Parkeren op maaiveld




Referentiebeeld - heldere en duidelijke interne routing van de parkeergarage











Referentiebeeld - lichte en aantrekkelijke opgangen vanuit de parkeergarages

Groene afscherming van het plein;
rustige speelplek wordt gerealiseerd

Beschut parkeren
onder de bomen;
aantrekkelijk straatbeeld

Groene bomenlaan;
oude tramtracé wordt
aangezet

Bomen begeleiden de zichtas;
aandacht wordt gevraagd

Plein wordt goed begrensd;
intiem en beschut verblijfsgebied

8.2 Bomen

In het plangebied wordt veel ruimte geboden aan groen en worden bomen toegevoegd aan het plangebied.

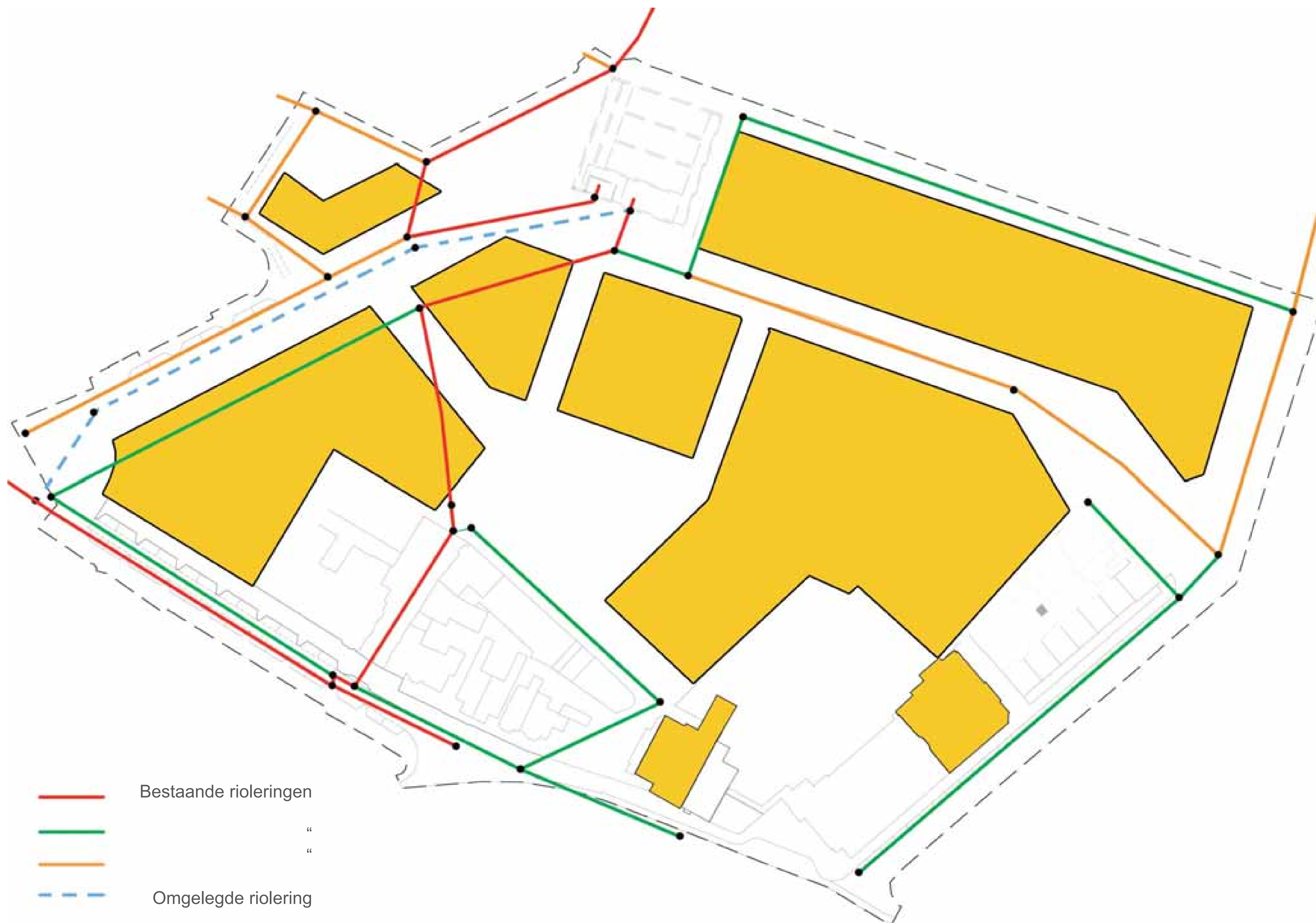
Wat hierbij vooral opvalt, is dat het versmallen van de huidige, brede Prinsesseweg noodzaakt tot (her)planten van bomen. De Prinsesseweg wordt een groene laan, die refereert aan de oude trambaan en als aantrekkelijke scheiding dient tussen de twee rijbanen.

Bomen rondom het nieuwe plein benadrukken de intieme sfeer, vergroten de verblijfskwaliteit en geven de nieuwe ruimte een goede begrenzing.

De zichtas tussen de Louis Davidsstraat en de RK-kerktoren, wordt begeleidt door ook enkele bomen. Die zorgen er ook voor dat dit brede straatprofiel toch een kleinere en menselijkere maat uitstraalt.

Daarnaast is het stedenbouwkundig ruimtelijk wenselijk om de westzijde van het Zwarte Veld - dus aan de zijde van de Kanaalweg - van een meer aaneengesloten bomenbeplanting te voorzien. De kinderspeelplaatsen op dit punt krijgen daardoor een beschutte uitstraling. Bovendien geeft deze bomenrij een duidelijke begrenzing van het groene plein.

Het onaantrekkelijke beeld van parkeren in de Louis Davidsstraat, en in mindere mate op de Prinsesseweg, wordt verzacht door het toevoegen van de bomen. De straat krijgt zodoende toch een aantrekkelijk karakter.


Bestaande rioleringen
“
“
Omgelegde riolering

8.3 Riolering

Over het algemeen is het gebruikelijk om bij een grootscheepse herinrichting van een gebied het rioleringsstelsel wat veelal verouderd is, te herzien. De rioleringskaart geeft de nieuwe bebouwing en het huidige rioleringsnet weer, met in de legenda de bijbehorende diameters.
Cruciaal is wel de zware rioolbuis van de Cornelis Slegerstraat naar het waterreservoir onder het Zwarte Veld. Deze zal ook zeker in de toekomst moeten blijven functioneren, en dient te worden omgelegd in verband met de nieuwbouw op de voormalige Hannie Schaft-locatie en om het realiseren van één grote ondergrondse parkeervoorziening mogelijk te maken.

Voorgesteld wordt om de rioleringsbuis om te leiden en onder de Louis Davidsstraat te leggen. Hierbij is het gewenst om het onlangs gereedgekomen Raadhuisplein zoveel als mogelijk te ontzien.

Organisatie en communicatie 9

9.1 Projectorganisatie

Het Louis Davidscarré is een project zal een intensieve en complexe fase ingaan na vaststelling van het Masterplan. Gezien de druk op de snelle realisatie van de Brede School zal direct na besluitvorming gestart gaan worden met de voorbereiding om te komen tot realisatie van de Brede School, inclusief de bovenliggende woningen en het betreffende gedeelte van de parkeergarage.

Er zal een samenwerkingsovereenkomst tot stand komen met de eigenaren van grond en/of onroerend goed, investeerders en projectontwikkelaars zullen moeten worden benaderd en de diverse deellocaties zullen tot uitwerking moeten komen. In deze fase zal ook voor wat betreft de Brede School inclusief woningen en de parkeergarage onderzocht worden of deze zijn onder te brengen bij een ontwikkelaar.
De benodigde inzet van capaciteit en financiën legt een grote druk op de gemeentelijk organisatie. Gewerkt wordt op basis van het vastgestelde beleid inzake ‘projectmatig werken’ en deze werkwijze zal ook gevolgd worden in de komende periode. In de loop van het proces zal echter door het ontbreken van deskundigheid of capaciteit op specifieke onderdelen gebruik gemaakt worden van de inhuur van externe adviseurs.
De regie van het project is in handen van de afdeling Ontwikkeling en Beheer.

9.2 Communicatie

Na vaststelling van het Masterplan zal separaat een Communicatieplan Louis Davidscarré worden opgesteld. Hierin worden de diverse doelgroepen, hun rol en de participatie- en communicatiemiddelen bepaald zoals het instellen van klankbordgroepen, het ontwikkelen van nieuwsbrieven en het actualiseren van de link op de gemeentelijke website.
Vooruitlopend op de besluitvorming in de raad zal in november 2006 een inloopavond worden georganiseerd waarop bewoners, belanghebbenden en geïnteresseerden kennis kunnen nemen van het definitieve masterplan. De grondeigenaren zullen in een apart traject worden geïnformeerd.
De maquette zal zodra die gereed is geplaatst worden op een goed toegankelijke plek, bij voorkeur in het centrum zelf. Een samenvatting van het Masterplan zal voor een ieder beschikbaar komen en door tussentijdse interviews met de portefeuillehouder en het plaatsen van krantenartikelen bij de verschillende fasen van het project zal er een duidelijke structuur aan de communicatie worden gegeven.

Financiële haalbaarheid en planning 10

10.1 Financiële haalbaarheid

Voor het masterplan is een financiële verkenning gemaakt op basis waarvan een voorlopige grondexploitatie is opgesteld. Daarbij is uitgegaan van de realisatie van 216 woningen.
Voor de woningen is een woningdifferentiatie aangehouden van 30% sociaal, 40% betaalbare koop en 30 % vrije sector koop.
Uiteraard is deze grondexploitatie in de loop van het realisatietraject nog aan verandering onderhevig.
Naar het zich nu laat aanzien is deze voorlopige grondexploitatie niet sluitend.

Bij het opzetten van deze exploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd zijn:

- In de bouwgrondexploitatie is geen rekening worden gehouden met de stichtingskosten en het beheer van de parkeergarage. De stichtingskosten bedragen ca. € 13.500.000 exclusief BTW. De haalbaarheid wordt sterk bepaald door de gekozen uitgangspunten naar aanleiding van de integrale parkeervisie. Dit betekent dat de eventuele onrendabele top het nadeel van de exploitatie van de parkeergarage binnen het product parkeren gevonden moet worden.
  Uitgaande van de geadviseerde grootte (511 plaatsen) lijkt het mogelijk te komen tot een rendabele parkeergarage. Het exploitatie resultaat wordt grotendeels bepaald door de bezettingsgraad in combinatie met het gehanteerde tarief. Daarnaast is het aantal af te nemen plekken door AH een belangrijke factor. Voor de globale berekening is uitgegaan van een parkeertarief van € 1.80 per uur. Uitgaande van een relatief hoge bezetting is te komen tot een rendabele garage.
  Het vergroten van de garage wordt afgeraden omdat dit het exploitatieresultaat aanzienlijk onder druk zal zetten. Naar aanleiding van besluitvorming inzake de integrale parkeervisie zal opnieuw een doorrekening moeten worden gemaakt van de garage. Het vergroten van de garage wordt afgeraden.

- In de bouwgrondexploitatie is rekening gehouden met een bijdrage aan het tekort op de brede schoolaccommodatie van € 4.200.000.-. Dit bedrag is opgebouwd uit de reeds geraamde € 2.200.000.- voor de realisatie van de bibliotheek inclusief de functies Gemeenschapshuis en € 1.000.000 voor extra architectonische kwaliteit te kunnen geven aan de Brede School. Daarnaast heeft de financiële doorrekening van het pve Brede School geresulteerd in een financieel tekort van € 1.115.000. Dit tekort is tevens meegenomen in de bouwgrondexploitatie. Hierdoor zal zoals reeds hierboven gemeld de grondexploitatie niet sluitend zijn

- In de bouwgrondexploitatie zijn voorts de volgende kosten opgenomen voor aanpassen en opwaarderen gebouw de Krocht, verhuizing VVV, verplaatsen functies Gemeenschapshuis verplaatsing noodlokalen, de diverse boekwaardes.

Gezien het negatieve resultaat van de bouwgrondexploitatie nog de nodige energie worden gestopt in het binnenhalen van allerhande subsidies. Op korte termijn zal er een inventarisatie plaatsvinden.
Het streven is om in het 1e kwartaal van 2007 op basis van de bouwgrondexploitatie duidelijkheid te hebben over de mogelijke subsidies waarvoor de gemeente in aanmerking komt. Vooralsnog

zijn is er een aanvraag gedaan om in aanmerking te komen voor een subsidie BLS, Daarnaast is er in de ISV 2e tranche reeds een subsidie binnengehaald van € 274.000 en is er nog een traject ingezet voor het verkrijgen van subsidie voor de Brede School. Uiteraard zal bij een eventueel volgende tranche ook wederom een aanvraag worden gedaan in het kader van ISV.

10.2 Planning

Voor het gehele LDC is een uitvoeringsplanning opgesteld. De uitvoering loopt tot en met 2014.
De volgtijdelijkheid van realisatie zal worden afgestemd met de participanten in dit project. Er is wel een logica in aan te brengen. Eerst zal de brede school gebouwd moeten worden. Na realisatie van de brede school kan de Hannie Schaft locatie en het postkantoor worden gesloopt. Deze locatie kan dan benut worden om de tijdelijke huisvesting van de Albert Heijn mogelijk te maken, waarna begonnen kan worden met het Raadhuispleinblok.

Wat wel vaststaat is dat de bouw van de brede schoolaccommodatie als eerste wordt gerealiseerd. Hiervoor zullen de noodlokalen van de Mariaschool verplaatst en uitgebreid moeten worden.
Wat daarna gebouwd gaat worden hangt mede af van de onderhandelingen die gaan plaatsvinden met de diverse participanten. Er zijn diverse scenario’s mogelijk maar het gaat te ver om daar nader op in te gaan. Een van de mogelijke scenario’s is hierboven geschetst.

De fasering ziet er dan als volgt uit:

·	realisatie Brede School	juli 2008-december 2009
·	realisatie Raadhuisplein bouwblok	nader te bepalen
·	realisatie Gemeenschapshuis	nader te bepalen
·	realisatie EMM lokatie	nader te bepalen
·	realisatie Hannie Schaftlokatie	nader te bepalen
·	realisatie de Krocht	nader te bepalen
·	herinrichting openbare ruimte	in diverse stadia


Eigendommen
School
De Nijs
Gemeente Zandvoort
Connexion
Kerk
KPN
Ahold
EMM
Particulier
Particulier onafhankelijk
V.V.V.
Zwarteveld
Busstation
P.T.T.
AH
School
School
Kerk
Koningstraat
Prinsesseweg
L. Davidsstraat
Grote Krocht
C. Slegersstraat
Koninginneweg
Van Ostadestraat
Schoolstraat
Bibliotheek

bijlagen

b1. Randvoorwaarden

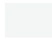
b1.1 Eigendommen

Op de tekening hiernaast zijn de eigendommen aangegeven die betrekking hebben op het plangebied.


Sloop / Behoud
Zwarteveld
V.V.V.
P.T.T.
Albert Heijn
School
School
Busstation
Te slopen bebouwing
Te handhaven bebouwing
Bebouwing bij planvorming te betrekken

b1.2. Sloop- en behoud

Op de tekening hiernaast zijn de gebouwen aangegeven binnen de plangrenzen en of ze behouden blijven of gesloopt worden.



b2. Beeldkwaliteitplan Masterplan LDC

Wordt als apart document bijgeleverd.

b3. Beeldkwaliteitplan Brede School

Wordt als apart document bijgeleverd.

b4. Programma van Eisen Brede School

Wordt als apart document bijgeleverd /
raadsvoorstel 2006/12547

b5. Grondexploitatie

Wordt als apart document bijgeleverd.

b6. Parkeeronderzoek Louis Davidscarré

Wordt als apart document bijgeleverd /
raadsbesluit inzake parkeren LDC 2006/10265

Zandvoort Louis Davidscarré
Opdrachtgever Gemeente Zandvoort
Oktober 2006

Project team:

W.W.S. Tates	Projectwethouder
Peter Post	Afdeling Ontwikkeling en Beheer/Ruimtelijke Ontwikkeling, projectleider RO
Richard den Blanken	Afdeling Ontwikkeling en Beheer/Ruimtelijke Ontwikkeling, stedenbouwkundige (auteur / vormgever masterplan)
Henk Esselink	Afdeling Maatschappelijke Zaken en Dienstverlening/ Welzijn, onderwijs en cultuur, senior beleidsmedewerker WO
Rob van der Zwet	Afdeling Ontwikkeling en Beheer/Civiele Techniek, medewerker bedrijfsvoering/assistent projectleider
Johan Sandbergen	Afdeling Ontwikkeling en Beheer/Ruimtelijke Ontwikkeling, juridisch planologisch beleids medewerker
Simone Bezuijen	Afdeling Maatschappelijke Zaken en Dienstverlening/ Toerisme en Economie, ambte-naar economische zaken
Els den Breejen	Afdeling Ontwikkeling en Beheer/Ruimtelijke Ontwikkeling, projectmedewerkster OB
Wilma van der Poel	Afdeling Ontwikkeling en Beheer/Ruimtelijke Ontwikkeling, projectsecretaresse OB

Met dank aan:

Martijn Snel	023 Vastgoed
Rob Hilz	Lab-da Architecten
Ed van Savooyen	Parkeeradviseur
Annet Schepman	Goudappel Coffeng